Massimo Costagliola
Ingegnere

Part.IVA 01363530534 - Cod.Fisc. CSTMSM64P07G088Q
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto n° 646
Studio Tecnico di Consulenza e Progettazione, Via Friuli 8, 58100 GROSSETO
Tel. e Fax 0564-23546, Cell. 320-4116599; E-mail: mcostagliola@email.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA
N. 154/2023

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: *Dott.ssa Cristina NICOLO'*

CUSTODE Giudiziario: *Dott.ssa Irene INGANNI*

CONSULENZA TECNICA
VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

C.T.U.: Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Indice

PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA. 3
1. Primo Quesito 6
1.1 Verifica della documentazione 9
1.2 Conformità tra la descrizione dei beni con quella evidenziata nel pignoramento 9
2. Secondo Quesito 9
3. Terzo Quesito 10
4. Quarto Quesito 11
4.1 Ventennio 11
4.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni 12
5. Quinto Quesito 14
5.1 Strumento urbanistico - comunale 14
5.2 Conformità della costruzione 22
5.3 Verifica di conformità 22
6. Sesto Quesito 25
7. Settimo Quesito 26
7.1 Descrizione degli immobili, dati catastali, confini, caratura millesimale 26
8. Ottavo Quesito 32
9. Nono Quesito 32
10. Decimo Quesito 32
11. Undicesimo Quesito 33
11.1 Criterio di stima adottato 33
11.2 Stima del compendio immobiliare 33
11.3 Formazione dei Lotti 36
Formazione dei lotti di vendita 46

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA

Il sottoscritto **Ing. Massimo COSTAGLIOLA**, nato a **Orbetello (GR)** il giorno **07/09/1964, C.F.: CSTMSM64P07G088Q**, Libero Professionista con studio tecnico di consulenza e progettazione sito in Grosseto, alla Via Friuli 8;

- iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n° 646;
- iscritto al Collegio degli Ingegneri della Toscana al n° 3881;
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Grosseto al n. 32;

nominato in qualità di C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina NICOLO', con accettazione dell'incarico trasmesso in data 22/04/2024; si accinge a rispondere ai quesiti relativi all'incarico di cui sopra e precisamente:

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

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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) **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) **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) **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) **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) **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) **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).

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Le attività peritali hanno avuto inizio successivamente all'incarico conferito e precisamente:
- 22/04/2024, con l'accettazione dell'incarico e con il reperimento degli atti di causa dal portale telematico;
- 05/05/2024, con il reperimento della documentazione catastale;
- 06/05/2024 con il deposito dell'istanza di accesso agli atti trasmessa al Comune di Scansano e di cui al protocollo 5305;
- 06/05/2024 con il reperimento del titolo di provenienza presso lo studio notarile Abbate di Grosseto;
- 29/05/2024, con l'accesso agli atti effettuato in Comune di Scansano;
- 09/07/2024, con il primo sopralluogo presso gli immobili in oggetto;
- 05/08/2024, con il secondo sopralluogo presso i beni in oggetto;
- 04/10/2024, con il terzo sopralluogo presso i beni in oggetto;
- 16/10/2024, con la richiesta del titolo di provenienza ultraventennale depositata preso l'archivio notarile;
- 23/10/2024, con il ritiro del titolo di provenienza ultraventennale presso l'archivio notarile;
- 24/10/2024, con il quarto sopralluogo presso i beni in oggetto;
- 25/10/2024, con la redazione e successiva trasmissione telematica di n. 7 Attestati di Prestazione Energetica in Regione Toscana a mezzo portale telematico SIERT;
- 27/10/2024, con l'aggiornamento ipotecario;

che la perizia è stata trasmessa, come indicato nei compiti dell'esperto estimatore e di cui al punto C) degli adempimenti, in data 29/10/2024, entro la tempistica prevista, ovvero almeno trenta giorni prima dell'udienza (udienza fissata in data 04/12/2024), concedendo 15 gg., a partire dalla data di ricezione della Perizia, per eventuali Osservazioni da far pervenire al CTU;

che trascorsa la tempistica indicata non sono pervenute richiesti di chiarimenti in ordine all'elaborato peritale;

che l'elaborato peritale è stato depositato in data 14/11/2024.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1. Primo 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;

1.1 Verifica della Documentazione

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa ad eccezione:

- del titolo di provenienza successivamente reperito presso lo studio notarile Abbate di Grosseto;
- del titolo di provenienza ultraventennale successivamente reperito presso l'archivio notarile di Grosseto.

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONI DI FABBRICATO E POSTI AUTO SCOPERTI

siti in Comune di Scansano, frazione Pancole, alla Via Provinciale Scansanese e precisamente:

1) – Appartamento di abitazione sito al piano terra e composto di: un vano con angolo di cottura e porticato, disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento sono annesse e pertengono corte esclusive antistante e retrostante.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 27, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 63 mq, rendita €. 371,85.

2) – Appartamento di abitazione sito al piano terra e composto di: un vano con angolo di cottura e porticato, disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento sono annesse e pertengono corte esclusive antistante e retrostante.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 28, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq, rendita €. 371,85.

3) – Appartamento di abitazione sito al piano terra e composto di: un vano con angolo di cottura e porticato, disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento é annessa e pertiene corte esclusiva antistante.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 30, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 69 mq, rendita €. 371,85.

4) – Appartamento di abitazione sito al piano primo con accesso da scala esterna esclusiva e composto di: un vano con angolo di cottura e terrazza, disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento é annessa e pertiene corte esclusiva al piano terra.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 32, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62 mq, rendita €. 325,37.

5) – Appartamento di abitazione sito al piano primo con ingresso a sinistra attraverso la terrazza esclusiva per chi accede salendo da scala esterna comune e composto di: un vano con angolo di cottura, disimpegno, due vani e bagno.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 35, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 61 mq, rendita €. 371,85.

6) – Appartamento di abitazione sito al piano primo con ingresso dalla porta a destra per chi accede salendo la scala esterna comune e composto di: un vano con angolo di cottura, disimpegno, due vani, terrazza e bagno.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 38, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq, rendita €. 371,85.

7) – Appartamento di abitazione sito al piano primo con ingresso dalla porta a sinistra per chi accede salendo la scala esterna comune e composto di: un vano con angolo di cottura, disimpegno, due vani, terrazza e bagno.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 39, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita €. 325,37.

8) – Posto auto scoperto sito al piano terra.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 8, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale 11 mq, rendita €. 15,49.

9) – Posto auto scoperto sito al piano terra.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 12, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale 11 mq, rendita €. 15,49.

10) – Posto auto scoperto sito al piano terra.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 13, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale 11 mq, rendita €. 15,49.

11) – Posto auto scoperto sito al piano terra.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 14, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 13 mq., superficie catastale 12 mq, rendita €. 16,78.

12) – Posto auto scoperto sito al piano terra.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 15, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 13 mq., superficie catastale 12 mq, rendita €. 16,78.

13) – Posto auto scoperto sito al piano terra.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 16, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 10 mq., superficie catastale 10 mq, rendita €. 12,91.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

14) – Posto auto scoperto sito al piano terra.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 17, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 21 mq., superficie catastale 20 mq, rendita €. 27,11.

15) – Posto auto scoperto sito al piano terra.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 19, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 17 mq., superficie catastale 16 mq, rendita €. 21,95.

16) – Posto auto scoperto sito al piano terra.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 21, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 16 mq., superficie catastale 16 mq, rendita €. 20,66.

Agli immobili sopra descritti sono annessi e pertengono i diritti di comproprietà che per leggi, dislocazione od uso sono condominiali.

Si precisa che a tutti i beni in oggetto sono comuni i subalterni 3, 5, 6, 7 BCNC.
Al subalterno 35 è comune anche il sub. 34 BCNC
Ai subalterni 38 e 39 sono comuni il sub. 37 BCNC.

1.2 Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento
Si rileva sostanziale conformità tra la descrizione del bene, per come catastalmente rilevabile, con quella contenuta nel pignoramento.

2. Secondo 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);

Il titolo di provenienza ultraventennale è stato richiesto, presso l'archivio notarile di Grosseto, in data 16/10/2024 e successivamente ritirato in data 23/10/2024.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3. Terzo 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;

In riferimento alle porzioni di fabbricato si rileva sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e quello catastale poiché le piccole difformità rilevate non incidono sulla rendita catastale.

In riferimento ai posti auto non si rileva la conformità tra lo stato dei luoghi e quello catastale poiché parte dei beni (8, 12, 13, 14, 15) risultano ubicati sul lato opposto della strada rispetto quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico e inoltre sembrerebbero avere diverse dimensioni.

Per gli altri posti auto (subalterni 16, 17, 19, 21), confrontando stato dei luoghi e stato catastale, si rilevano discrepanze tra le diverse geometrie e le corrispondenti superfici.

Per procedere con la correzione e relativa variazione catastale è necessario preventivamente:

- per i posti auto di cui ai subalterni 16, 17, 19 e 21 procedere con relativo intervento di correzione e ripristino della segnaletica (peraltro attualmente non ben visibile) ristabilendo le esatte superfici;
- per i posti auto di cui ai subalterni 8, 12, 13, 14, 15 comunicare al Comune di Scansano la diversa ubicazione, che comunque rientrerebbe anch'essa all'interno del lotto residenziale e poi procedere con la variazione catastale.

Non è possibile accertare la corrispondenza del cespite contenuta nel titolo di provenienza con quella desumibile dagli elaborati catastali in quanto il medesimo ha per oggetto la vendita del terreno sul quale ha successivamente provveduto all'edificazione dei fabbricati.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si accerta comunque la rispondenza tra la superficie del terreno acquistato (1920 mq. foglio 26, particella 651) e l'attuale superficie dell'ente urbano (foglio 26, particella 847 di 1920 mq.) sul quale è stato edificato il fabbricato con le relative pertinenze.

4. Quarto Quesito

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

4.1 Ventennio

I beni in oggetto, **a tutto il giorno 25/10/2024**, risultano appartenere:

- per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 a con sede in per averli edificati successivamente all'acquisto dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Scansano, Frazione Pancole alla Via Provinciale 159 scansanese e censito nel Catasto Terreni del predetto Comune nel foglio 126, particella 651 (attuale particella 847) di ettari 0.19.20 e avente reddito dominicale di €. 7,44 e reddito agrario di €. 8,92 con atto di compravendita del Notaio Antonio Abbate di Grosseto in data 01/02/2010 rep/racc 38092/23209 registrato a Grosseto in data 03/02/2010 N. 1052, Serie1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 04/02/2010 ai nn. 1753 di R.G.O. e 1118 di R.P.F. dalla

ASTALEGALE.NET

- alla liritti di piena proprietà del predetto terreno sono pervenuti per acquisto fattone con atto di compravendita del Notaio Antonio Abbate di Grosseto in data 23/05/2008 rep/racc 34719/20490 registrato a Grosseto in data 29/05/2008 N. 5219, Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 30/05/2008 ai nn. 7844 di R.G.O. e 5107 di R.P.F. dal sig.
  nato a

- al sig. , come sopra generalizzato, il predetto terreno era pervenuto, con maggior consistenza, unitamente ai signori:
  -
  -

  per i diritti di comproprietà pari a 1/3 ciascuno per successione della il giorno

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

05/05/2001, giusta la relativa denuncia di successione n.

(tacitamente accettata in base all'atto del Notaio Giuseppina Ricciardo Calderaro di cui appresso con trascrizione in data 25/11/2002 con il n. 12426 di R.P.F.) e successiva attribuzione in proprietà esclusiva al sig. con atto di divisione dello stesso Notaio Giuseppina Ricciardo Calderaro in data 23/11/2002, rep. 145 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 25/11/2002 ai nn. 17590/12425.

Al ventennio al Sig.

4.2 Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità:

Si segnala:

- a la piena proprietà pari a 1/1 degli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Scansano nel foglio 126, particella 847, subalterni 16 e 32 sono stati promessi in vendita per contratto preliminare di compravendita del 21/11/2014 rep/racc 93095/10275 del Notaio Bruno Detti di Orbetello (GR) trascritto in data 25/11/2014 alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto ai nn. 12126/9331 dalla come sopra generalizzata;

- a , i diritti pro quota di piena proprietà degli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Scansano nel foglio 126, particella 847, subalterni 3, 5, 6, 7 sono stati promessi in vendita per contratto preliminare di compravendita del 21/11/2014 rep/racc 93095/10275 del Notaio Bruno Detti di Orbetello (GR) trascritto in data 25/11/2014 alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto ai nn. 12126/9331 dalla

ISCRIZIONI

<u>Ipoteca Volontaria</u> derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per capitale €. 500.000,00 totale €. 1.000.000,00, ai rogiti del Notaio Antonio Abbate di Grosseto del 05/08/2010 rep./racc. 39178/24085, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 06/08/2010 al n. 2573 di R.P.F. e al n. 11982 di R.G.O., a favore di

gravante i diritti 1/1 di piena proprietà, sull'immobile sito in Comune di Scansano, censito nel catasto terreni di detto Comune nel foglio 126, p.lla 651 (oggi p.lla 847);

<u>Ipoteca</u> successivamente frazionata in quote con atto del Notaio Bruno Detti di Orbetello in data 07/02/2014 rep. 92362/9854 annotamento del 21/02/2014 n. 143 di R.P.F. e 1955 di R.G.O., atto in base al quale sono state così attribuite le quote di ipoteche e di mutuo;

- foglio 126, foglio 847, subalterno 8, quota n. 1 di €. 1734,00, montante di €. 3468,00

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- foglio 126, foglio 847, subalterno 12, quota n. 5 di €. 1734,00, montante di €. 3468,00
- foglio 126, foglio 847, subalterno 13, quota n. 6 di €. 1734,00, montante di €. 3468,00
- foglio 126, foglio 847, subalterno 14, quota n. 7 di €. 1892,00, montante di €. 3784,00
- foglio 126, foglio 847, subalterno 15, quota n. 8 di €. 1892,00, montante di €. 3784,00
- foglio 126, foglio 847, subalterno 16, quota n. 9 di €. 1577,00, montante di €. 3154,00
- foglio 126, foglio 847, subalterno 17, quota n. 10 di €. 3153,00, montante di €. 6306,00
- foglio 126, foglio 847, subalterno 19, quota n. 12 di €. 2680,00, montante di €. 5360,00
- foglio 126, foglio 847, subalterno 21, quota n. 14 di €. 2522,00, montante di €. 5044,00
- foglio 126, foglio 847, subalterno 27, quota n. 20 di €. 31.861,00 montante di €. 63.722,00
- foglio 126, foglio 847, subalterno 28, quota n. 21 di €. 33.785,00 montante di €. 67.570,00
- foglio 126, foglio 847, subalterno 30, quota n. 23 di €. 36.386,00 montante di €. 72.772,00
- foglio 126, foglio 847, subalterno 32, quota n. 25 di €. 31.462,00 montante di €. 62.924,00
- foglio 126, foglio 847, subalterno 35, quota n. 27 di €. 31.399,00 montante di €. 62.798,00
- foglio 126, foglio 847, subalterno 38, quota n. 29 di €. 34.694,00 montante di €. 69.388,00
- foglio 126, foglio 847, subalterno 39, quota n. 30 di €. 36.449,00 montante di €. 72.894,00.

ASTALEGALE.NET

TRASCRIZIONI

Verbale di Pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario con atto del Tribunale di Grosseto del giorno 15/12/2023, rep. 1144, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto in data 10/01/2024 ai nn. 321/225 a favore di con sede in (contro con sede in e gravante i diritti 1/1 di piena proprietà sugli immobili in oggetto.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

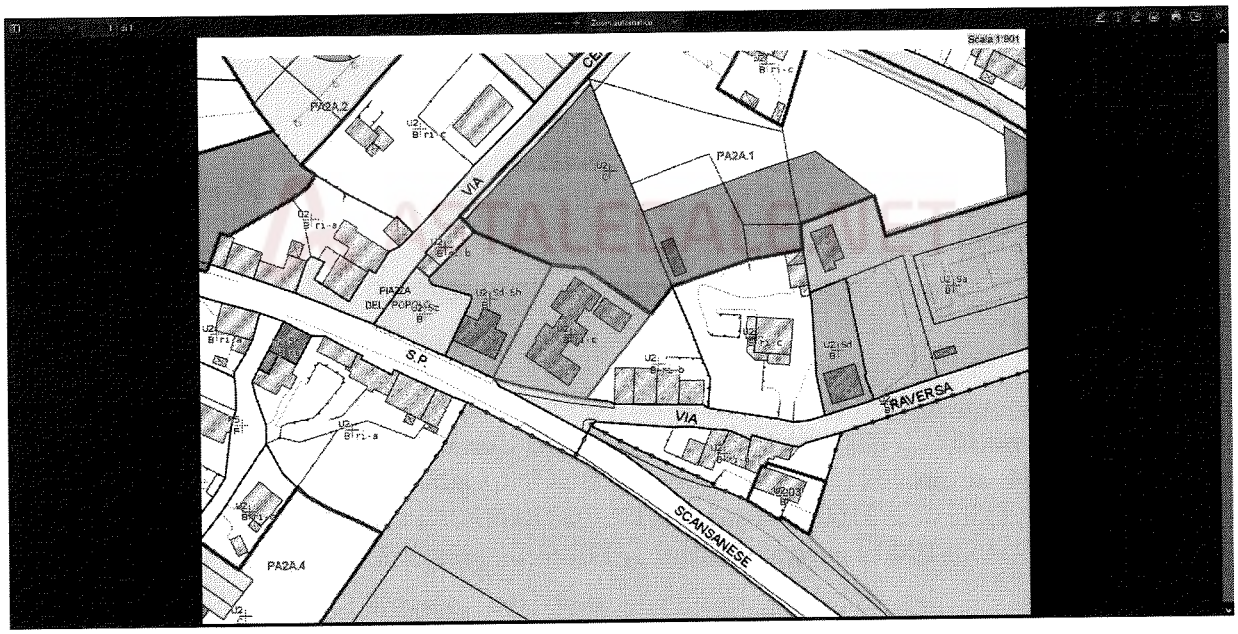
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

5. Quinto 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.;

5.1 Strumento urbanistico - comunale

I beni in oggetti ricadono nella **zona territoriale omogenea B – aree interne al perimetro dei centri abitati**, nel **sottosistema e ambito U2 – città nuova.** Gli interventi previsti sono quelli di **ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)** di seguito menzionati.



Superficie area: 1290 mq
Normativa vigente sull'area
sottosistemi ed ambiti **insediamenti urbani: città nuova (U2)**
interventi **ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)**
zona territoriale omogenea **zona B**
aree interne al perimetro dei centri abitati

sottosistemi ed ambiti
insediamenti urbani: città nuova (U2)

1. *Art. 57 Gli ambiti urbani*
2. *Art. 59 Città nuova*
3. *Art. 62 Disposizioni per la qualità degli insediamenti*
4. *Art. 63 Sistemazione del suolo e pavimentazioni e trattamento del terreno*
5. *Art. 64 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali all'interno degli ambiti*

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

6. *Art. 66 Impianti solari termici e fotovoltaici*
7.

interventi

1. *Art. 18 Individuazione degli interventi*
2. *Art. 19 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia*

ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)

1. *Art. 25 Ristrutturazione edilizia*
2. *Art. 28 Ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)*

zona territoriale omogenea

zona B

1. *Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati*

aree interne al perimetro dei centri abitati

1. *Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati*

Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati

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

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

2. Nelle Tavole del PO, in scala 1:2.000 - attraverso una linea tratteggiata a puntini - si individua il perimetro dei centri abitati, distinto da quello del territorio urbanizzato, definito in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e riportato nella Tavola del Piano Strutturale in scala 1:25.000. Il perimetro dei centri abitati, comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, con esclusione degli insediamenti sparsi e delle aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.
Tale perimetro del centro abitato ha anche valore di centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971, mentre è da considerarsi distinto dalla perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. n. 285/1992 e s.m.i.

Art. 18 Individuazione degli interventi

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

- *- interventi edilizi, ossia tipi di intervento che determinano cambiamenti dello stato fisico di un immobile; i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente e sono ulteriormente specificati nel presente Piano Operativo ai successivi articoli;*
- *- interventi di trasformazione urbanistica, ossia atti che determinano cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche anche nello stato di diritto dei suoli; sono interventi di trasformazione urbanistica*

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

quelli di nuova urbanizzazione, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti con nuovi insediamenti e con diverse funzioni;

- *- interventi di cambio d'uso, ossia che determinano modificazioni dello stato d'uso di un immobile, sia esso un edificio o un'area;*
- *- interventi che comportano significativi movimenti di terra, ossia le rilevanti modificazioni morfologiche del suolo non a fini agricoli ed estranei all'attività edificatoria.*

2. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti le Tavole del PO riportano i limiti degli interventi ammessi nella gestione degli insediamenti esistenti attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'intervento è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), con riferimento allo specifico sottosistema o ambito di appartenenza ed in relazione all'eventuale pregio o valore storico-documentale attribuiti dal piano. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore rosso) che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.
3. Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche, sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai limiti di intervento eventualmente definiti dal presente PO, si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte.
4. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti di antica formazione per i quali sono definite discipline specifiche le Tavole del PO riportano, attraverso perimetrazione e sigla (di colore viola), il riferimento alla Scheda normativa, contenuta al Capo III del Titolo VII (per le aree urbane) oppure al Capo IV del Titolo IX (per il territorio rurale), nella quale sono individuati i limiti di intervento, in relazione al loro valore (storico-architettonico o storico-documentale).
5. Qualora per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna perimetrazione e sigla corrispondente ad un tipo d'intervento, si intendono ammessi tutti gli interventi definiti al Capo III del Titolo IX e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso esistente.
Nel caso di contesti identificati da perimetrazione di colore nero e sigla "ms-na" la definizione specifica degli interventi è rinviata all'elaborazione di una schedatura conoscitiva analoga a quella prodotta per la redazione del Piano Operativo, non essendo stato possibile effettuare il rilievo in quella sede in quanto non autorizzato da parte dei proprietari o loro referenti; fino ad allora per tali contesti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Analogamente per i contesti identificati da perimetrazione di colore nero e sigla "rc-nr" la definizione specifica degli interventi è rinviata all'elaborazione di una schedatura conoscitiva analoga a quella prodotta per la redazione del Piano Operativo, non essendo stato possibile effettuare il rilievo in quella sede in quanto non accessibili; fino ad allora per tali contesti sono ammessi esclusivamente interventi fino al risanamento conservativo (rc), senza cambio di destinazione d'uso.
6. Fermo restando quanto definito al precedente comma 4, ai fini delle presenti Norme l'ammissibilità di un intervento sul patrimonio edilizio esistente comporta l'ammissibilità degli interventi di minore entità che lo precedono nell'articolato che segue. Le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio nel risanamento conservativo sono comunque da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici per i quali il PO indica l'intervento di restauro (re) o di risanamento conservativo (rc).
7. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli volti all'eliminazione di barriere architettoniche, purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
8. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono consentiti con esclusione degli edifici di particolare valore per i quali il PO indica gli interventi di restauro e risanamento conservativo (re, rc) o di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

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

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

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

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

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

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

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

- *d) piccoli depositi per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con superficie coperta massima di 12 mq. per ogni unità immobiliare e altezza massima di 2,20 ml.; la copertura deve essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie massima complessiva di 50 mq.;*

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

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

3. È comunque prescritto:

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

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

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Art. 25 Ristrutturazione edilizia

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

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

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

- *- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei diversamente abili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti, anche in deroga al tipo di intervento individuato dal presente Piano Operativo;*
- *- nelle aree urbane la realizzazione di nuove autorimesse interrate da realizzarsi nel lotto di pertinenza o in aree esterne al fabbricato, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e con caratteristiche tali da essere escluse dal computo della SE;*
- *- nel territorio rurale, la realizzazione nel resede di autorimesse pertinenziali totalmente interrate esclusivamente nel caso in cui, in ragione del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe, comunque vietate, e purché con caratteristiche tali da essere escluse dal computo della SE e con superfici non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio definite all'art. 31 delle presenti Norme;*
- *- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);*
- *- la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente con dimensioni commisurate alle reali necessità correlate ad interventi riguardanti la modifica di impianti;*
- *- la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;*
- *- la fedele ricostruzione di edifici crollati per cause di forza maggiore, entro dieci anni dall'evento calamitoso.*

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

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

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

- *- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere almeno una classe energetica superiore a quella obbligatoria per legge;*
- *- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;*
- *- il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1 mq./10 mc. e comunque almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.*

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

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

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

raggiungimento possono concorrere le addizioni volumetriche del precedente comma, con il restante 50% del volume ricostruito per superficie accessoria (SA).
L'intervento di accorpamento dei volumi secondari all'edificio principale residenziale esclude la possibilità degli altri interventi di addizione volumetrica e di incremento dei volumi pertinenziali.
Gli ampliamenti così ottenibili dovranno essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio esistente e comunque essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui.
L'altezza massima è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.
4. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività turistico-ricettive per i quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) è consentito l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.
5. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività commerciali al dettaglio e ad attività direzionali e di servizio o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza) per i quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) è consentito l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.
6. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi localizzati nelle aree urbane per i quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) è ammesso l'incremento della SE entro un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60%, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima di 10,50 ml.
È altresì consentita la realizzazione di tettoie, anche in aderenza all'edificio principale, di qualsiasi materiale, purché sempre entro il limite di un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60% e di un'altezza massima di 10,50 ml.
7. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi localizzati nel territorio rurale per i quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) è ammesso l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, nel rispetto dell'altezza esistente.
È altresì consentita la realizzazione di tettoie, anche in aderenza all'edificio principale, di qualsiasi materiale, fino ad un massimo del 20% della Superficie Coperta complessiva.

Art. 57 Gli ambiti urbani

1. Gli insediamenti urbani del Comune di Scansano sono costituiti dalle principali aree urbane: Scansano, Pancole, Montorgiali, Bivio Montorgiali, Preselle, Baccinello, Polveraia, Poggioferro e Pomonte.
2. Il PO all'interno degli insediamenti di cui al comma 1, riportati nelle Tavole del PO, attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), riconosce gli ambiti dotati di differenti caratterizzazioni (insediative, storico-ambientali, funzionali, ecc.), che costituiscono il riferimento per la distribuzione ordinata delle funzioni e per la gestione degli interventi urbanistico-edilizi in essi ammissibili.
3. Gli insediamenti urbani del Comune di Scansano sono articolati dal PO in quattro ambiti:

- *U1 - centro antico e borghi*
- *U2 - città nuova*
- *U3 - zona produttiva*
- *U4 - villaggio minerario.*

4. Per ciascun ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, che definiscono quanto caratterizzante (cioè quanto sempre ammesso), ammesso (cioè quanto consentito solo a determinate condizioni o solo in casi specificamente individuati) ed escluso, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole del PO o nella disciplina di aree specifiche ed, in particolare, per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.
5. Nelle Tavole del PO in scala 1:2.000/1:1.000 sono inoltre riportate con una specifica campitura:

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

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Art. 59 Città nuova

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

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

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

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

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

4. Sono interventi caratterizzanti:

- *- ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)*

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

- *- nuova edificazione;*
- *- ristrutturazione urbanistica.*

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

5. È consentita la tamponatura dei fabbricati a pilotis al piano terra, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle distanze minime inderogabili, mediante un sistema di opere organizzate collocabili nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia. I materiali utilizzati e le finiture debbono essere coerenti con il tessuto edificato nel contesto.

Art. 62 Disposizioni per la qualità degli insediamenti

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

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

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

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

- *- nei nuovi interventi urbanistici e edilizi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la più estesa possibile permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, e garantire altresì una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;*

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- *- in tutti gli ambiti urbanizzati, ferme restando le quantità minime del 25% di verde sistemato a prato e/o con piantumazioni, è richiesta una superficie permeabile non inferiore al 35%, che può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione, comunque con l'esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.*

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

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

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

La costruzione delle piscine dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- *- la superficie della vasca non dovrà superare 100 mq.;*
- *- la piscina dovrà essere rivestita internamente con elementi di colore neutro e congruo all'ambiente (grigio scuro e/o grigio-verde oppure compreso nelle tonalità del verde petrolio), escludendo in ogni caso il colore azzurro e bianco; è ammessa tipologia di rivestimento in pietra locale, sempre di colore scuro; la forma dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;*
- *- per le piscine a servizio di residenze private, la pavimentazione dell'area perimetrale dovrà essere realizzata in materiale congruo all'ambiente; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;*
- *- l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica pubblica; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.*

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

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

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

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

Art. 66 Impianti solari termici e fotovoltaici

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

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

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

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

- *a) In ambito urbano, è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la migliore opportunità di utilizzare quelle dei corpi edilizi secondari, più bassi e poco visibili, appunto allo scopo di minimizzarne la visibilità. Gli elementi posti sulla copertura dovranno essere a questa complanari, in particolare:*
  - *· negli edifici esistenti i pannelli dovranno essere di norma collocati in appoggio alla falda, a filo tetto, sul manto di copertura, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 50 cm. dalla sagoma dell'edificio;*
  - *· per le coperture a falda inclinata i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;*
  - *· per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico e per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto i pannelli dovranno essere integrati all'interno del pacchetto costruttivo;*
  - *· in ogni caso e più in particolare per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi;*
  - *- negli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti.*
- *b) gli impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia, nel caso di attività produttive artigianali e industriali, devono prioritariamente essere collocati sulle coperture degli edifici specialistici; gli impianti potranno altres&igrave essere ubicati a terra a fianco degli edifici, quando questi siano dotati di una idonea area di pertinenza, allo scopo principale di minimizzarne la visibilità.*

5.2 Conformità della costruzione

Da indagini effettuate e titoli edilizi reperiti presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Scansano è emerso che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza di:

- Permesso a Costruire n. 46/2009 del 22/10/2009 P.E. 163/2006 rilasciato alla

con in , (*r realizzazione di n. 12 unità immobiliari poste in due fabbricati distinti, con annessi posti auto e area a verde*;

- Permesso a Costruire n. 14/2011 del 29/03/2011 P.E. 163/2006 rilasciato alla

, per *Variante n. 1 alla realizzazione di n. 12 unità immobiliari poste in due fabbricati distinti, con annessi posti auto e area a verde, per diversa disposizione e aumento della unità abitative (14)*;

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- S.C.I.A. prot. 11111 del 17/10/2013 depositata

e alla P.E. 163/2006, *permessi di costruire n. 46/2009 e 14/2011*;

- **Deposito fine lavori in data 21/10/2013 e di cui al prot. 13023 del 06/12/2023;**

- **Attestazione di Abitabilità/Agibilità n. 148/2016** di cui al **prot. 4452 del 03/05/2016.**

NOTA

Si precisa che non è stato reperito presso il Comune di Scansano il progetto ai sensi del DPCM 05/12/1997 né il relativo collaudo. Anche esaminando il deposito dell'abitabilità non si riscontrano riferimenti al riguardo. Per verificare la effettiva rispondenza del fabbricato in materia di requisiti acustici passivi, anche al fine di determinare la stima immobiliare dei beni, è stato incaricato un tecnico ausiliario che ha provveduto a effettuare il relativo collaudo acustico, a campione, che ha dato esito negativo.

ASTALEGALE.NET

5.3 Verifica di conformità

Durante il sopralluogo sono state riscontrate discrepanze nelle misure geometriche interne ed esterne. Solo parte di esse, fatto salvo errori od omissioni, sembrerebbero rientrare nei più ampi limiti di tolleranza stabiliti dal Decreto 69 del 29/05/2024 convertito nella Legge 105 del 24/07/2024.

Altre misure geometriche, con particolare riferimento alle superfici finestrate, non risultano conformi e fuori limite di tolleranza rispetto quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio.

Per completezza va detto che le misure interne dei singoli vani in alcuni casi differiscono da quelle desumibili dagli elaborati di progetto ma all'interno di ciascuna U.I. le superfici complessive rientrano più o meno nei limiti di tolleranza.

Altre difformità rilevate, queste di maggior rilievo sono:

- realizzazione di piccole finestre in alcuni servizi igienici tra cui rileviamo almeno i subalterni 28 e 35;

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- assenza di superficie finestrate, in corrispondenza della zona cottura, nel subalterno 30 sul lato che si affaccia alla corsia carrabile comune;
- realizzazione di parziale chiusura del porticato nel subalterno 27;
- realizzazione di pensilina con struttura in legno e copertura comunque permeabile nel subalterno 38.

In merito ai posti auto scoperti si rileva che:

- i 5 posti auto, subalterni 8, 12, 13, 14, 15, accessibili passando da piazza della chiesa, sono ubicati anch'essi all'interno del lotto ma sul lato destro della strada anziché su quello sinistro e quindi diversamente da quanto graficamente rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio e nell'elaborato planimetrico catastale;
- inoltre la geometria delle strisce bianche che delimitano il singolo posto auto oltre a non essere ben visibile non sembrerebbe pienamente conforme in termini di superficie occupata;
- i 4 posti auto posti sul lato destro per chi accede da via provinciale 159 scansanese e di cui ai subalterni 16, 17, 19 e 21 hanno allo stato dei luoghi diversa geometria e diversa superficie rispetto quanto concessionato ed inoltre, per qualche posto auto, la segnaletica non è ben visibile;

ASTALEGALE.NET

Sentito il Comune di Scansano, si rileva che alcune difformità quali la realizzazione delle finestre dei bagni, previo consenso del condominio, le diverse dimensioni delle superfici finestrate e l'assenza di una finestra in un appartamento, potrebbero essere sanate così come la pensilina del sub. 38 con costi tra spese tecniche e di sanzione che si attestano intorno a €. 3.000,00 per U.I. (sub.ni 28, 30, 35 e 38).

Altri interventi quali quelli della chiusura parziale del porticato necessiterebbero di rimessa in pristino.

Per quanto appreso dai tecnici competenti, in merito ai posti auto si renderebbe necessario:

- in riferimento ai posti auto: 8, 12, 13, 14 e 15, comunicare al Comune la diversa ubicazione e geometrie e rendere i medesimi conformi con quanto riscontrabile nei titoli edilizi;
- verificare preventivamente che le superfici complessive dei posti auto legittimati dal titolo edilizio, comprensivi dello spazio di manovra, non risulti inferiore alla effettiva superficie dei medesimi allo stato dei luoghi;
- procedere con la relativa variazione catastale;
- in riferimento ai posti auto: 16, 17, 19 e 21, provvedere a ripristinare la segnaletica che

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

delimita le corrispondenti superfici spettanti.

NOTA

In generale, l'attribuzione delle superfici dei posti auto, comprensive degli spazi di manovra e all'interno di un intervento di nuova edificazione, deve essere in qualche maniera proporzionale alla volumetria realizzata. Per la Legge Regionale sarebbe previsto 1 m^2 di superficie per ogni 10 m^3 di nuova volumetria.

Per tale motivo sarebbe preventivamente necessario, nell'ambito della comunicazione da inoltrare al Comune di Scansano, verificare che le effettive superfici dei posti auto non siano superiori a quelle concessionate.

6. Sesto 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;

Gli attestati di prestazione energetica di cui ai seguenti numeri identificativi:

id: 0000813265 per il subalterno 27

id: 0000813273 per il subalterno 28

id: 0000813281 per il subalterno 30

id: 0000813286 per il subalterno 32

id: 0000813289 per il subalterno 35

id: 0000813290 per il subalterno 38

id: 0000813300 per il subalterno 39

sono stati redatti e successivamente depositati a mezzo portale SIERT in Regione Toscana in data **25/10/2024**, corredati di contributo per attività di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

7. Settimo 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;

7.1 Descrizione dell'immobile

Il sopralluogo presso i beni in oggetto è stato espletato alla presenza del Custode Giudiziario Dott.ssa Irene INGANNI nei giorni 09/07/2024, 05/08/2024, 04/10/2024 e 24/10/2024.

Gli immobili in oggetto sono situati all'interno di un complesso residenziale nel Comune di Scansano alla frazione Pancole che è raggiungibile dal capoluogo maremmano percorrendo la strada provinciale 159 scansanese per c.ca 24 km.

I beni sono accessibili dalla strada provinciale 159 a nordovest e dalla piazza della chiesa a sudovest.

Caratteristiche generali rilevate allo stato dei luoghi

42.715318 N - 11.301240 E

Appartamenti di abitazione e posti auto scoperti siti in Comune di Scansano, fraz. Pancole.

Appartamenti di abitazione siti al piano terra

Trattasi di n. 3 U.I. ad uso abitativo con relative pertinenze distribuite sull'unico piano terra. A tutti i beni si accede da spazio carrabile comune e sono così distribuiti:

subalterno 27: appartamento di abitazione composto di un vano con angolo di cottura e porticato (7,90 mq.), disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento sono annesse e pertengono corte esclusiva antistante (31,5 mq.) e retrostante (30,5 mq.). La superficie netta è pari a c.ca 47 mq.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Detto immobile risulta attualmente censito nel catasto fabbricati del Comune di Scansano:

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 27, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 63 mq, rendita €. 371,85.**

Confini:
sub.ni 25, 26, 28, 33, spazio comune sub. 6 BCNC, p.lla 403, salvo se altri.

subalterno 28: appartamento di abitazione composto di un vano con angolo di cottura e porticato (12 mq.), disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento sono annesse e pertengono corte esclusiva antistante (26 mq.) e retrostante (45 mq.). La superficie netta è pari a c.ca 48,33 mq.
Detto immobile risulta attualmente censito nel catasto fabbricati del Comune di Scansano:

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 28, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq, rendita €. 371,85.**

Confini:
sub.ni 27, 29, 34, spazio comune sub. 6 BCNC, p.lla 403, salvo se altri.

subalterno 30: appartamento di abitazione composto di un vano con angolo di cottura e porticato (10,5 mq.), disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento é annessa e pertiene corte esclusiva antistante (24 mq.). La superficie netta è pari a c.ca 53,76 mq.
Detto immobile risulta attualmente censito nel catasto fabbricati del Comune di Scansano:

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 30, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 69 mq, rendita €. 371,85.**

Confini:
sub.ni 29, 37, spazio comune sub. 6 BCNC, p.lla 403, salvo se altri.

ASTALEGALE.NET

Appartamenti di abitazione siti al piano primo

Trattasi di n. 4 U.I. ad uso abitativo con relative pertinenze aventi accesso da scala esterna di collegamento con spazio carrabile comune al piano terra. Sono così distribuiti:

subalterno 32: Appartamento di abitazione sito al piano primo con accesso da scala esterna esclusiva composto di: un vano con angolo di cottura e terrazza (8,26 mq.), disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento é annessa e pertiene corte esclusiva (5 mq.) al piano terra. La superficie netta è pari a c.ca 47,91 mq.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 32, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62 mq, rendita €. 325,37.**

Confini:
sub.ni 25, 26, 33, spazio comune sub. 6 BCNC salvo se altri.

subalterno 35: Appartamento di abitazione sito al piano primo con ingresso a sinistra attraverso la terrazza esclusiva (11,8 mq.) per chi accede salendo da scala esterna comune e composto di:

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

un vano con angolo di cottura, disimpegno, due vani e bagno. La superficie netta è pari a c.ca 48,33 mq.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 35, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 61 mq, rendita €. 371,85.**

Confini:
sub.ni 33, 36, 34, 28, salvo se altri.

subalterno 38: Appartamento di abitazione sito al piano primo con ingresso dalla porta a destra per chi accede salendo la scala esterna comune e composto di: un vano con angolo di cottura, disimpegno, due vani, terrazza (10,5 mq.) e bagno. La superficie netta è pari a c.ca 53,48 mq.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 38, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq, rendita €. 371,85.**

Confini:
sub.ni 36, 37, 30, salvo se altri.

subalterno 39: Appartamento di abitazione sito al piano primo con ingresso dalla porta a sinistra per chi accede salendo la scala esterna comune e composto di: un vano con angolo di cottura, disimpegno, due vani, terrazza (6,40 mq.) e bagno. La superficie netta è pari a c.ca 55,44 mq.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 39, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita €. 325,37.**

Confini:
sub. 37, 31, salvo se altri.

Indici metrici

Il calcolo tiene conto anche delle pertinenze ed è effettuato secondo le specifiche del DPR 138/98

Subalterno 27: 61 mq comm.li lordi
Subalterno 28: 65 mq comm.li lordi
Subalterno 30: 66 mq comm.li lordi
Subalterno 32: 55 mq comm.li lordi
Subalterno 35: 58 mq comm.li lordi
Subalterno 38: 65 mq comm.li lordi
Subalterno 39: 67 mq comm.li lordi

Posti auto scoperti

Trattasi di n. 9 posti auto scoperti siti al piano terra del complesso residenziale di cui n. 4, sono ubicati sul lato destro per chi accede al compendio immobiliare dalla strada provinciale 159

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

scansanese, mentre n. 5, da elaborato planimetrico, risulterebbero posizionati sul lato sinistro per chi accede da piazza della chiesa, mentre allo stato dei luoghi risultano posizionati sul lato destro.
Inoltre su alcuni parcheggi non sono ben visibili le strisce bianche di delimitazione, in altri addirittura è diversa la geometria dei posti auto per come rappresentata nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elaborato grafico allegato al titolo edilizio.

Subalterno 8: Posto auto esterno scoperto sito al piano terra.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 8, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale 11 mq, rendita €. 15,49.

Confini:
particella 500, sub.ni 2, 9, spazio carrabile comune sub 3 BCNC, salvo se altri.

Subalterno 12: Posto auto esterno scoperto sito al piano terra.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 12, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale 11 mq, rendita €. 15,49.

Confini:
particella 500, sub.ni 11, 13, spazio carrabile comune sub 3 BCNC, salvo se altri.

Subalterno 13: Posto auto esterno scoperto sito al piano terra.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 13, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale 11 mq, rendita €. 15,49.

Confini:
particella 500, sub.ni 12, 14, spazio carrabile comune sub 3 BCNC su più lati, salvo se altri.

Subalterno 14: Posto auto esterno scoperto sito al piano terra.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 14, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 13 mq., superficie catastale 12 mq, rendita €. 16,78.

Confini:
particella 500, sub.ni 13, 15, spazio carrabile comune sub 3 BCNC, salvo se altri.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Subalterno 15: Posto auto esterno scoperto sito al piano terra.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 15, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 13 mq., superficie catastale 12 mq, rendita €. 16,78.

Confini:
particella 500, sub.14, spazio carrabile comune sub. 3 BCNC su più lati, salvo se altri.

Subalterno 16: Posto auto esterno scoperto sito al piano terra.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 16, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 10 mq., superficie catastale 10 mq, rendita €. 12,91.

Confini:
particella 500, particella 652, sub.17, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

Subalterno 17: Posto auto esterno scoperto sito al piano terra.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 17, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 21 mq., superficie catastale 20 mq, rendita €. 27,11.

Confini: particella 652, sub.ni 16, 18, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

Subalterno 19: Posto auto esterno scoperto sito al piano terra.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 19, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 17 mq., superficie catastale 16 mq, rendita €. 21,95.

Confini:
sub. 7 BCNC, sub.ni 18, 20, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

Subalterno 21: Posto auto esterno scoperto sito al piano terra.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 21, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 16 mq., superficie catastale 16 mq, rendita €. 20,66.

Confini:
sub. 7 BCNC, sub. 20, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

NOTA

Tutti gli immobili hanno in comune i subalterni 3, 5, 6 e 7 BCNC. Al subalterno 35 è comune il subalterno 34 BCNC e ai subalterni 38 e 39 è comune il subalterno 37 BCNC.

Caratteristiche del fabbricato

Per quanto emerso all'esito dei vari sopralluoghi anche presso gli uffici pubblici, risulta che il fabbricato, di cui le U.I. a uso abitativo costituiscono porzioni, si eleva di due piani fuori terra con struttura di fondazione in c.a. a cordoli continui sotto le murature portanti realizzate con blocchi di laterizio portanti rettificati dello spessore di 36,5 cm. e 30 cm.

I solai intermedi sono stati realizzati con travi di legno lamellare in abete e cls con posa in opera di travetti aventi sezioni 10/16 cm.. Fra i travetti sono interposte pignatte a volta e superiormente il getto di una soletta in c.a.

I solai di copertura sono in laterocemento del tipo (20+4) cm. le terrazze sono state realizzate con soletta in c.a..

Le coperture sono del tipo inclinato con sottostante manto impermeabilizzante e con sovrastanti coppi ed embrici.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate i pavimenti e rivestimenti in ceramica.

ASTALEGALE.NET

Stato interno delle U.I.

Alcuni appartamenti sono in stato di manutenzione precario in quanto presentano:

- superiormente, più o meno diffusamente, evidente e consistente presenza di condensa,
- sulle pareti, sono presenti nelle U.I. site al piano terra segni di umidità di risalita,
- inoltre le pareti interne necessitano di essere nuovamente imbiancate in taluni casi, puntualmente, anche la parziale ripresa degli intonaci.

Necessitano quindi di intervento almeno di manutenzione ordinaria i subalterni 27, 28, 30, 39.

Invece il subalterno 35 necessita di intervento più consistente tra cui l'impermeabilizzazione su porzione della copertura in quanto sono presenti evidenti e consistenti tracce di infiltrazione d'acqua.

Impianti

All'interno degli appartamenti sono stati rilevati gli impianti di riscaldamento del tipo tradizionale ovvero con caldaia erogante energia termica su elementi radianti ad alta temperatura e impianti elettrici ad eccezione del subalterno 39 che è riscaldato a mezzo stufa a pellet.

Ciascun appartamento sarebbe inoltre provvisto di pannello solare termico con accumulo da 150 litri ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Gli impianti elettrici sono dotati di quadro elettrico di distribuzione delle utenze con interruttore magnetotermico differenziale generale e con altri interruttori magnetotermici in derivazione.
Non sono state reperite ricevute di revisioni delle caldaie e pertanto nulla si può dire sulla reale funzionalità degli impianti.
Gli impianti sarebbero comunque dotati di dichiarazioni di conformità poiché alcune di esse sono state reperite in sede di accesso agli atti presso il Comune di Scansano ed anche perché si da atto delle medesime nell'istanza di abitabilità depositata nel maggio 2016.

Caratura millesimale

Nulla si può dire sulla consistenza millesimale di ciascun immobile poiché il fabbricato non sembrerebbe essere rappresentato e gestito da alcuna Amministrazione Comunale.

8. Ottavo 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;

Gli immobili in oggetto sono stati pignorati per la quota di proprietà pari a 1/1 ciascuno e sono comodamente divisibili in natura essendo già unità immobiliari individuate singolarmente.
Pertanto, per la vendita dei beni si provvederà alla formazione di n. 7 lotti comprendenti ciascuno appartamento e posto auto, oltre n. 2 lotti costituiti di soli posti auto.

9. Nono 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.;

Immobili attualmente in piccola parte liberi, in gran parte occupati da famiglie e lavoratori extracomunitari.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

10. Decimo 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.;

Sulla particella ove insiste il fabbricato in oggetto non sono stati rilevati particolari vincoli. La medesima è sostanzialmente circondata da zone soggette a vincolo idrogeologico e di cui al regio Decreto 3267/1923 ma non ne è interessata.

11. Undicesimo 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).

11.1 Criterio di stima adottato.

Per la quantificazione della stima dei beni in oggetto, si evince, che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore dei beni, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il singolo bene e la moneta ipotizzata in riferimento al periodo attuale.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello **sintetico comparativo**, che tiene conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri 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, sentiti gli operatori di mercato, realizzata la relativa scala di prezzi, si inserirà il compendio immobiliare da stimare in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con il medesimo.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, lo stato di conservazione, la loro accessibilità o meno, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive dei fabbricati ed il loro

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

stato di conservazione, la regolarità o irregolarità urbanistica e catastale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

11.2 Stima del compendio immobiliare

Il metodo comparativo suddetto si applica quindi ad immobili aventi stessa ubicazione, analoga distribuzione e caratteristiche dei singoli locali, stessa superficie rispetto quelli oggetto della presente valutazione e stessa destinazione d'uso.

Prima di procedere alla determinazione del valore venale di vendita, seguendo il criterio di vendita a libero mercato, é necessario fare riferimento a quanto menzionato nei precedenti paragrafi e tenere conto, in via preliminare, del contributo (per incremento o decremento) dei relativi vari fattori che possono incidere economicamente sulla determinazione del valore commerciale degli immobili e precisamente:

- che i beni in oggetto sono siti nel Comune di Scansano, nella frazione di Pancole che dista a circa 24 km. dal capoluogo di provincia;
- che in merito alla conformità catastale e urbanistica si faccia pieno riferimento e a tutto quanto richiamato e menzionato nei precedenti paragrafi;
- che i subalterni 28, 30, 35 e 38 necessiterebbero di regolarizzazione urbanistica, che il subalterno 27 necessiterebbe di intervento di ripristino per la rimozione della parziale chiusura del porticato;
- che il collaudo acustico eseguito in data 4 ottobre 2024 ha dato esito negativo e che pertanto gli immobili non risponderebbero ai criteri in materia di requisiti acustici passivi e di cui al DPCM 05/12/1997 e che l'esito del collaudo incide sulla valutazione degli appartamenti;
- che, per tutto quanto già menzionato, alcuni beni, sub.ni 32 e 38 sono stati riscontrati in condizioni accettabili, altri, sub.ni 27, 28, 30 e 39 necessiterebbero almeno di interventi di manutenzione ordinaria e che il sub. 35 necessiterebbe di intervento di manutenzione straordinaria;
- che nella formazione dei lotti saranno associati i posti auto, per come regolarmente concessionati sia in termini di geometria che di superficie, alle relative U.I. ad uso abitativo;
- che soltanto due lotti saranno costituiti da singolo posto auto;
- che indagini presso agenzie immobiliari del luogo, che sono state contattate, hanno contribuito con indicazioni di massima alla formazione della stima;

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- che i valori indicati dalle agenzie corrispondenti alla situazione attuale del mercato, pur considerando il deprezzamento per il mancato rispetto dei requisiti acustici passivi, risulterebbero maggiori rispetto quanto desumibile dalle quotazioni immobiliari dei parametri OMI (variabile tra €./m^2 540 - €. 710 per le normali abitazioni);
- che la stima indicata dalle agenzie di zone risulterebbe in linea con i parametri OMI relativi a alla valutazione del mercato immobiliare di ville e villini;
- che normalmente tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente il trasferimento del bene, si può stimare una differenza in meno di circa un 10 - 15 %;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale che tiene conto di tutte le considerazioni fatte e di tutto quanto menzionato nei precedenti paragrafi;
- che all'esito dei sopralluoghi e visti gli interventi eventuali da fare in alcuni appartamenti tra cui i sub.ni 27, 28, 30, 35 e 39, si ritiene che gli interventi di manutenzione ordinaria (semplice imbiancatura su porzione delle pareti interne per i subalterni 27, 28, 30 e 39) non incida sulla valutazione economica. Che invece l'intervento necessario di manutenzione straordinaria sull'appartamento di cui al subalterno 35 incide anche se di poco sulla valutazione del bene;
- che stante la necessità di regolarizzare gli appartamenti di cui ai subalterni 28, 30, 35, 38 alla valutazione dei predetti beni saranno detratti i costi per la sanatoria che possono sommariamente essere quantificati in €. 3.000,00;
- che la stima dei posti auto è comprensiva degli oneri per la regolarizzazione, il ripristino e la eventuale variazione catastale;
- che infine il prezzo base degli immobili aventi analoghe caratteristiche a quelle oggetto di stima e situati più o meno nella stessa zona, anche sulla base di quanto appena menzionato, delle relative irregolarità, e dell'esito del collaudo acustico è quantificabile in:

- **1.200,00 €./mq.** commerciale lordo per l'appartamento di abitazione;
- **1.100,00 €./mq.** commerciale lordo per l'appartamento di abitazione di cui al sub. 35;
- **400,00 €./mq.** per il posto auto scoperto

VALORI STIMATI DEGLI APPARTAMENTI

Subalterno 27: (€. 1.200,00 x 61 m^2) = €. 73.200,00
Subalterno 28: (€. 1.200,00 x 65 m^2) = (€. 78.000,00 - €. 3.000,00) = €. 75.000,00
Subalterno 30: (€. 1.200,00 x 66 m^2) = (€. 79.200,00 - €. 3.000,00) = €. 76.200,00
Subalterno 32: (€. 1.200,00 x 55 m^2) = €. 66.000,00
Subalterno 35: (€. 1.100,00 x 58 m^2) = (€. 63.800,00 - €. 3.000,00) = €. 60.800,00
Subalterno 38: (€. 1.200,00 x 65 m^2) = (€. 78.000,00 - €. 3.000,00) = €. 75.000,00

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Subalterno 39: (€. 1.200,00 x 67 m^2) = €. 80.400,00

VALORI STIMATI DEI POSTI AUTO

Subalterno 8: (€. 400,00 x 12 m^2) = €. 4.800,00
Subalterno 12: (€. 400,00 x 12 m^2) = €. 4.800,00
Subalterno 13: (€. 400,00 x 12 m^2) = €. 4.800,00
Subalterno 14: (€. 400,00 x 13 m^2) = €. 5.200,00
Subalterno 15: (€. 400,00 x 13 m^2) = €. 5.200,00
Subalterno 16: (€. 400,00 x 10 m^2) = €. 4.000,00
Subalterno 17: (€. 400,00 x 21 m^2) = €. 8.400,00
Subalterno 19: (€. 400,00 x 17 m^2) = €. 6.800,00
Subalterno 21: (€. 400,00 x 16 m^2) = €. 6.400,00

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

11.3 - FORMAZIONE LOTTI

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONI DI FABBRICATO E POSTI AUTO SCOPERTI

siti in Comune di Scansano, frazione Pancole, alla Via Provinciale 159 Scansanese e precisamente:

LOTTO 1

1) – Appartamento di abitazione sito al piano terra e composto di: un vano con angolo di cottura e porticato, disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento sono annesse e pertengono corte esclusiva antistante e retrostante.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 27, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 63 mq, rendita €. 371,85.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = €. 1.200,00
(diconsi Euro Milleduecento/00)

Metri quadri commerciali lordi 61 * € 1.200,00 = € 73.200,00
(diconsi Euro Settantatremiladuecento/00)

Per acquisto prima casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.115,5) = €. 42.948,68

Per acquisto seconda casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.126) = €. 46.853,10

2) – Posto auto scoperto

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**
- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 21, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 16 mq., superficie catastale 16 mq, rendita €. 20,66.

Prezzo base per metro quadro = €. 400,00
(diconsi Euro Quattrocento/00)

Metri quadri 16 * € 400,00 = € 6.400,00
(diconsi Euro Seimilaquattrocento/00)

Confini:

- **appartamento:** sub.ni 25, 26, 28, 33, spazio comune sub. 6 BCNC, p.lla 403, salvo se altri.
- **posto auto:** sub. 7 BCNC, sub. 20, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 - LOTTO 1

€. 79.600,00
(Diconsi Euro Settantanovemilaseicento/00)

LOTTO 2

3) - Appartamento di abitazione composto di un vano con angolo di cottura e porticato, disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento sono annesse e pertengono corte esclusiva antistante e retrostante.
Detto immobile risulta attualmente censito nel catasto fabbricati del Comune di Scansano:

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 28, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq, rendita €. 371,85.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = €. 1.200,00
(diconsi Euro Milleduecento/00)

Metri quadri commerciali lordi (65 * € 1.200,00) - €. 3.000,00 = € 75.000,00
(diconsi Euro Settantacinquemila/00)

Per acquisto prima casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.115,5) = €. 42.948,68

Per acquisto seconda casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.126) = €. 46.853,10

4) - Posto auto scoperto

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**
- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 19, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 17 mq., superficie catastale 16 mq, rendita €. 21,95

Prezzo base per metro quadro = €. 400,00
(diconsi Euro Quattrocento/00)

Metri quadri 17 * € 400,00 = € 6.800,00
(diconsi Euro Seimilaottocento/00)

Confini:
- **appartamento:** sub.ni 27, 29, 34, spazio comune sub. 6 BCNC, p.lla 403, salvo se altri.
- **posto auto:** sub. 7 BCNC, sub. 20, sub. 18, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 - LOTTO 2

€. 81.800,00
(Diconsi Euro Ottantunomilaottocento/00)

LOTTO 3

5) - appartamento di abitazione composto di un vano con angolo di cottura e porticato, disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento é annessa e pertiene corte esclusiva antistante.
Detto immobile risulta attualmente censito nel catasto fabbricati del Comune di Scansano:

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 30, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 69 mq, rendita €. 371,85.**

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = €. 1.200,00
(diconsi Euro Milleduecento/00)

Metri quadri commerciali lordi (66 * € 1.200,00) - €. 3.000,00 = € 76.200,00
(diconsi Euro Settantaseimiladuecento/00)

Per acquisto prima casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.115,5) = €. 42.948,68

Per acquisto seconda casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.126) = €. 46.853,10

6) - Posto auto scoperto

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**
- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 17, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 21 mq., superficie catastale 20 mq, rendita €. 27,11**

Prezzo base per metro quadro = €. 400,00
(diconsi Euro Quattrocento/00)

Metri quadri 21 * € 400,00 = € 8.400,00
(diconsi Euro Ottomilaquattrocento/00)

Confini:
- **appartamento:** sub.ni 29, 37, spazio comune sub. 6 BCNC, p.lla 403, salvo se altri.
- **posto auto:** sub.ni 16, 18, p.lla 652, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 - LOTTO 3

€. 84.600,00
(Diconsi Euro Ottantaquattromilaseicento/00)

LOTTO 4

7) - Appartamento di abitazione sito al piano primo con accesso da scala esterna esclusiva composto di: un vano con angolo di cottura e terrazza, disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento é annessa e pertiene corte esclusiva al piano terra.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 32, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62 mq, rendita €. 325,37.**

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = €. 1.200,00
(diconsi Euro Milleduecento/00)

Metri quadri commerciali lordi (55 * € 1.200,00) = € 66.000,00
(diconsi Euro Sessantaseimila/00)

Per acquisto prima casa:
Rendita catastale (€. 325,37 x Coeff.115,5) = €. 37.580,24

Per acquisto seconda casa:
Rendita catastale (€. 325,37 x Coeff.126) = €. 40.996,62

8) - Posto auto scoperto
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 16, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 10 mq., superficie catastale 10 mq, rendita €. 12,91**

Prezzo base per metro quadro = €. 400,00
(diconsi Euro Quattrocento/00)

Metri quadri 10 * € 400,00 = € 4.000,00
(diconsi Euro Quattromila/00)

Confini:
- **appartamento:** sub.ni 25, 26, 33, spazio comune sub. 6, salvo se altri.
- **posto auto:** sub. 17, p.lla 652, p.lla 500, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 – LOTTO 4

€. 70.000,00
(Diconsi Euro Settantamila/00)

LOTTO 5

9) – Appartamento di abitazione sito al piano primo con ingresso a sinistra attraverso la terrazza esclusiva per chi accede salendo da scala esterna comune e composto di: un vano con angolo di cottura, disimpegno, due vani e bagno.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 35, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 61 mq, rendita €. 371,85.**

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = €. 1.100,00
(diconsi Euro Millecento/00)

Metri quadri commerciali lordi (58 * € 1.100,00) - €. 3.000,00 = € 60.800,00
(diconsi Euro Sessantamilaottocento/00)

Per acquisto prima casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.115,5) = €. 42.948,68

Per acquisto seconda casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.126) = €. 46.853,10

10) – Posto auto scoperto
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 15, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 13 mq., superficie catastale 12 mq, rendita €. 16,78**

Prezzo base per metro quadro = €. 400,00
(diconsi Euro Quattrocento/00)

Metri quadri 13 * € 400,00 = € 5.200,00
(diconsi Euro Cinquemiladuecento/00)

Confini:

- **appartamento:** sub.ni 33, 36, 34, 28, salvo se altri.
- **posto auto:** sub. 14, p.lla 500, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC su più lati, salvo se altri.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 – LOTTO 5

€. 66.000,00
(Diconsi Euro Sessantaseimila/00)

LOTTO 6

11) – Appartamento di abitazione sito al piano primo con ingresso dalla porta a destra per chi accede salendo la scala esterna comune e composto di: un vano con angolo di cottura, disimpegno, due vani, terrazza e bagno.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 38, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq, rendita €. 371,85.**

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = €. 1.200,00
(diconsi Euro Milleduecento/00)

Metri quadri commerciali lordi (65 * € 1.200,00) - €. 3.000,00 = € 75.000,00
(diconsi Euro Settantacinquemila/00)

Per acquisto prima casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.115,5) = €. 42.948,68

Per acquisto seconda casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.126) = €. 46.853,10

12) – Posto auto scoperto
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 14, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 13 mq., superficie catastale 12 mq, rendita €. 16,78**

Prezzo base per metro quadro = €. 400,00
(diconsi Euro Quattrocento/00)

Metri quadri 13 * € 400,00 = € 5.200,00
(diconsi Euro Cinquemiladuecento/00)

Confini:
- **appartamento:** sub.ni 36, 37, 30, salvo se altri.
- **posto auto:** sub.ni 13, 15, p.lla 500, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 – LOTTO 6

€. 80.200,00
(Diconsi Euro Ottantamiladuecento/00)

LOTTO 7

13) – Appartamento di abitazione sito al piano primo con ingresso dalla porta a sinistra per chi accede salendo la scala esterna comune e composto di: un vano con angolo di cottura, disimpegno, due vani, terrazza e bagno.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 39, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita €. 325,37.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = €. 1.200,00
(diconsi Euro Milleduecento/00)

Metri quadri commerciali lordi (67 * € 1.200,00) = € 80.400,00
(diconsi Euro Ottantamilaquattrocento/00)

Per acquisto prima casa:
Rendita catastale (€. 325,37 x Coeff.115,5) = €. 37.580,24

Per acquisto seconda casa:
Rendita catastale (€. 325,37 x Coeff.126) = €. 40.996,62

14) – Posto auto scoperto
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 13, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale 11 mq, rendita €. 15,49

Prezzo base per metro quadro = €. 400,00
(diconsi Euro Quattrocento/00)

Metri quadri 12 * € 400,00 = € 4.800,00
(diconsi Euro Quattromilaottocento/00)

Confini:

- **appartamento:** sub. 37, 31, salvo se altri.
- **posto auto:** sub.ni 12, 14, p.lla 500, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC su più lati, salvo se altri.

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 - LOTTO 7
€. 85.200,00
(Diconsi Euro Ottantacinquemiladuecento/00)

LOTTO 8

15) - Posto auto scoperto
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 12, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale 11 mq, rendita €. 15,49**

Prezzo base per metro quadro = €. 400,00
(diconsi Euro Quattrocento/00)

Metri quadri 12 * € 400,00 = € 4.800,00
(diconsi Euro Quattromilaottocento/00)

Confini: sub.ni 11, 13, p.lla 500, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 - LOTTO 8
€. 4.800,00
(Diconsi Euro Quattromilaottocento/00)

ASTALEGALE.NET

LOTTO 9

16) - Posto auto scoperto
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 8, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale 11 mq, rendita €. 15,49**

Prezzo base per metro quadro = €. 400,00
(diconsi Euro Quattrocento/00)

Metri quadri 12 * € 400,00 = € 4.800,00
(diconsi Euro Quattromilaottocento/00)

Confini: sub.ni 2, 9, p.lla 500, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 - LOTTO 9
€. 4.800,00
(Diconsi Euro Quattromilaottocento/00)

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 557.000,00

(diconsi Euro Cinquecentocinquantasettemila/00)

Allegati:

- Visure, planimetrie catastali, mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni
- Titolo di provenienza
- Titolo di provenienza ultraventennale
- Titoli edilizi reperiti e Abitabilità
- Visure ipotecarie
- Immagini fotografiche
- Relazione di collaudo acustico
- N. 7 Attestati di prestazione energetica

Grosseto 14/11/2024

Con Osservanza
Il C.T.U.
Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONI DI FABBRICATO E POSTI AUTO SCOPERTI

siti in Comune di Scansano, frazione Pancole, alla Via Provinciale 159 Scansanese e precisamente:

LOTTO 1

1) – Appartamento di abitazione sito al piano terra e composto di: un vano con angolo di cottura e porticato, disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento sono annesse e pertengono corte esclusiva antistante e retrostante.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 27, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 63 mq, rendita €. 371,85.

Per acquisto prima casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.115,5) = €. 42.948,68

Per acquisto seconda casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.126) = €. 46.853,10

ASTALEGALE.NET

2) – Posto auto scoperto

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**
- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 21, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 16 mq., superficie catastale 16 mq, rendita €. 20,66.

Confini:
- **appartamento:** sub.ni 25, 26, 28, 33, spazio comune sub. 6 BCNC, p.lla 403, salvo se altri.
- **posto auto:** sub. 7 BCNC, sub. 20, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 – LOTTO 1

€. 79.600,00
(Diconsi Euro Settantanovemilaseicento/00)

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

LOTTO 2

3) - Appartamento di abitazione composto di un vano con angolo di cottura e porticato, disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento sono annesse e pertengono corte esclusiva antistante e retrostante.
Detto immobile risulta attualmente censito nel catasto fabbricati del Comune di Scansano:

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 28, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq, rendita €. 371,85.

Per acquisto prima casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.115,5) = €. 42.948,68

Per acquisto seconda casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.126) = €. 46.853,10

4) – Posto auto scoperto

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**
- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 19, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 17 mq., superficie catastale 16 mq, rendita €. 21,95

Confini:

- **appartamento:** sub.ni 27, 29, 34, spazio comune sub. 6 BCNC, p.lla 403, salvo se altri.
- **posto auto:** sub. 7 BCNC, sub. 20, sub. 18, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 – LOTTO 2

€. 81.800,00
(Diconsi Euro Ottantunomilaottocento/00)

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

LOTTO 3

5) – appartamento di abitazione composto di un vano con angolo di cottura e porticato, disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento é annessa e pertiene corte esclusiva antistante.
Detto immobile risulta attualmente censito nel catasto fabbricati del Comune di Scansano:

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 30, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 69 mq, rendita €. 371,85.**

Per acquisto prima casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.115,5) = €. 42.948,68

Per acquisto seconda casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.126) = €. 46.853,10

6) – Posto auto scoperto

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**
- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 17, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 21 mq., superficie catastale 20 mq, rendita €. 27,11**

Confini:
- **appartamento:** sub.ni 29, 37, spazio comune sub. 6 BCNC, p.lla 403, salvo se altri.
- **posto auto:** sub.ni 16, 18, p.lla 652, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

ASTALEGALE.NET

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 – LOTTO 3

€. 84.600,00
(Diconsi Euro Ottantaquattromilaseicento/00)

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

LOTTO 4

7) – Appartamento di abitazione sito al piano primo con accesso da scala esterna esclusiva composto di: un vano con angolo di cottura e terrazza, disimpegno, due vani e bagno; all'appartamento é annessa e pertiene corte esclusiva al piano terra.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 32, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62 mq, rendita €. 325,37.

Per acquisto prima casa:
Rendita catastale (€. 325,37 x Coeff.115,5) = €. 37.580,24

Per acquisto seconda casa:
Rendita catastale (€. 325,37 x Coeff.126) = €. 40.996,62

8)– Posto auto scoperto
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 16, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 10 mq., superficie catastale 10 mq, rendita €. 12,91

Confini:
- **appartamento:** sub.ni 25, 26, 33, spazio comune sub. 6, salvo se altri.
- **posto auto:** sub. 17, p.lla 652, p.lla 500, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 – LOTTO 4

€. 70.000,00
(Diconsi Euro Settantamila/00)

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

LOTTO 5

9) – Appartamento di abitazione sito al piano primo con ingresso a sinistra attraverso la terrazza esclusiva per chi accede salendo da scala esterna comune e composto di: un vano con angolo di cottura, disimpegno, due vani e bagno.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 35, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 61 mq, rendita €. 371,85.

Per acquisto prima casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.115,5) = €. 42.948,68

Per acquisto seconda casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.126) = €. 46.853,10

10) – Posto auto scoperto
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 15, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 13 mq., superficie catastale 12 mq, rendita €. 16,78

Confini:
- **appartamento:** sub.ni 33, 36, 34, 28, salvo se altri.
- **posto auto:** sub. 14, p.lla 500, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC su più lati, salvo se altri.

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 – LOTTO 5

€. 66.000,00
(Diconsi Euro Sessantaseimila/00)

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

LOTTO 6

11) Appartamento di abitazione sito al piano primo con ingresso dalla porta a destra per chi accede salendo la scala esterna comune e composto di: un vano con angolo di cottura, disimpegno, due vani, terrazza e bagno.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 38, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq, rendita €. 371,85.

Per acquisto prima casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.115,5) = €. 42.948,68

Per acquisto seconda casa:
Rendita catastale (€. 371,85 x Coeff.126) = €. 46.853,10

12) – Posto auto scoperto
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 14, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 13 mq., superficie catastale 12 mq, rendita €. 16,78

Confini:
- **appartamento:** sub.ni 36, 37, 30, salvo se altri.
- **posto auto:** sub.ni 13, 15, p.lla 500, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 – LOTTO 6

€. 80.200,00
(Diconsi Euro Ottantamiladuecento/00)

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

LOTTO 7

13) – Appartamento di abitazione sito al piano primo con ingresso dalla porta a sinistra per chi accede salendo la scala esterna comune e composto di: un vano con angolo di cottura, disimpegno, due vani, terrazza e bagno.
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 39, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita €. 325,37.**

Per acquisto prima casa:
Rendita catastale (€. 325,37 x Coeff.115,5) = €. 37.580,24

Per acquisto seconda casa:
Rendita catastale (€. 325,37 x Coeff.126) = €. 40.996,62

14)– Posto auto scoperto
Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- **nel foglio 126, p.lla 847, sub. 13, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale 11 mq, rendita €. 15,49**

Confini:
- **appartamento:** sub. 37, 31, salvo se altri.
- **posto auto:** sub.ni 12, 14, p.lla 500, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC su più lati, salvo se altri.
-

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 – LOTTO 7
€. 85.200,00
(Diconsi Euro Ottantacinquemiladuecento/00)

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

LOTTO 8

15) – Posto auto scoperto

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 12, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale 11 mq, rendita €. 15,49

Confini: sub.ni 11, 13, p.lla 500, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 – LOTTO 8
€. 4.800,00
(Diconsi Euro Quattromilaottocento/00)

LOTTO 9

16) – Posto auto scoperto

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Scansano;**

- nel foglio 126, p.lla 847, sub. 8, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale 11 mq, rendita €. 15,49

Confini: sub.ni 2, 9, p.lla 500, spazio carrabile comune sub. 5 BCNC, salvo se altri.

VALORE IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1 – LOTTO 9
€. 4.800,00
(Diconsi Euro Quattromilaottocento/00)

Grosseto 14/11/2024

Con Osservanza
Il C.T.U.
Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA

Firmato Da: COSTAGLIOLA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32b961

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009