

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 198/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
C.T.U.: Ing. Daniele Felici

AGGIORNAMENTO RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ING. DANIELE FELICI
Via G. Mazzini N 8 58100 Grosseto

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Daniele Felici, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Mazzini n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 559, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 10/05/2023 lo scrivente, veniva incaricato, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò Delegato alle Esecuzioni, di effettuare un aggiornamento della perizia depositata in atti dallo stesso in data 02/10/2010.

Per assolvere all'incarico conferito, il sottoscritto, visto il tempo trascorso dalla stesura della precedente memoria, riteneva opportuno procedere alla valutazione dei beni rispondendo ai quesiti sotto riportati.

1° Quesito: *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

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

3° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'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.*

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

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto 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.*

7° Quesito: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione 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; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

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

10° Quesito: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

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

12° Quesito: *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva, da Periziare e Stimare, è posto in Comune di Roccastrada (Prov. GR.), località Lattaia frazione di Sticciano Scalo, ed è costituito, come da "*Verbale di Pignoramento Immobiliare*" emesso in data 14/09/2009 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto – rep.2149 - a favore di

, da beni immobili Censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni dello stesso Comune come segue:

- **al Catasto Fabbricati** al foglio N.187, Particella N.14, Categoria A/4 (*planimetria catastale non corrispondente con lo stato di fatto*), Loc. "Podere Porcareccia Nuova – Lattaia", costituito da un vecchio edificio agricolo;
- **al Catasto Fabbricati** foglio N.186, Particella N.21, Subalterno N.2, Categoria C/6; Particella N.21, Subalterno N.3, Categoria C/2; Particella N.21, Subalterno N.4, Categoria C/2; Particella N.21, Subalterno N.5, Categoria A/4; Particella N.21, Subalterno N.6, Categoria A/4; Particella N.21, Subalterno N.1 quale bene comune non cedibile ai Subalterni da N.2 a N.4 degli stessi Fogli e Particelle, costituito da un vecchio fabbricato diruto ubicati in Loc. "*Lattaia – Sticciano Scalo*";
- **al Catasto Terreni** al foglio N.186, Particella N.31 e Foglio N.187, Particelle N.8, N.21 e N.35 aventi superficie complessiva di Ha 01.29.08 costituite da appezzamenti di terreno agricolo.

Precisazioni Catastali: l'unità immobiliare rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roccastrada nel Foglio di Mappa N.187 con la Particella N.14 deriva dall'immobile precedentemente rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune nel foglio di Mappa N.187 con la Particella N.14; le unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada nel Foglio di Mappa N.186 con la Particella N.21 Subalterni da N.2 a N.6 derivano dall'immobile precedentemente rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune nel foglio di Mappa N.186 con la Particella N.21 che comprende anche la Particella N.87 già Particella N.85 ex Particella N.20.

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTE AI QUESITI

1. QUESITO N.1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

E' presente agli atti dichiarazione Notarile del Notaio Riccardo Menchetti di Grosseto, sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c.

In data 13/11/2023 è stata effettuata una ispezione ipotecaria aggiornata al fine accertare altre formalità presenti nella banca dati ipotecaria. (Vedi Allegato N.6).

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMONILI

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto dal giorno 03/11/1986 a tutto il 13/11/2023, relativamente al Compendio Immobiliare oggetto del Procedimento, risulta quanto segue:

1) **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** del 02/01/2004 n. 1 del r. p.; CONTRO

; A favore di _____ ; Ipoteca volontaria per concessione di finanziamento estinguibile in quindici anni, importo € 555.000,00 di cui € 370.000,00 per capitale mutuato con atto ai rogiti del notaio Alberto Paleari in data 18-12-2003, repertorio n. 51917/14033; Gravante su immobili rappresentati al Catasto dei fabbricati di Roccastrada nel Foglio di Mappa N.187, Particella N.14 e al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio di Mappa N.187, Particelle N.8 e N.35.

2) **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** del 22/02/2005 n. 599 del r. p.; CONTRO

concessione di finanziamento estinguibile in venti anni, importo € 375.000,00 di cui € 250.000,00 per capitale mutuato con atto ai rogiti del notaio Alberto Paleari in data 16-02-2005, repertorio n. 56819/16231; *Gravante su immobili rappresentati al Catasto dei fabbricati di Roccastrada nel Foglio di Mappa N.187, Particella N.14 e al Catasto Terreni del medesimo Comune nel Foglio di Mappa N.187, Particelle N.8 e N.35 e a margine della quale risulta annotata in data 17/03/2006 al n. 905 del registro particolare erogazione a saldo.*

3) **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** del 02/08/2006 n. 2896 del r. p.; CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

; A favore di

; Ipoteca volontaria concessione di finanziamento estinguibile in dieci anni, importo € 850.000,00 di cui € 500.000,00 per capitale mutuato con atto ai rogiti del Notaio Alberto Paleari in data 27/07/2006, repertorio n. 62981/19155; *Gravante su immobili rappresentati al Catasto dei fabbricati di Roccastrada nel Foglio di Mappa N.186, Particella N.21, Subalterni N.ri 2,3,4,5 e 6 e al Catasto Terreni del medesimo Comune nel Foglio di Mappa N.187, Particella N.21 e nel Foglio di Mappa N.186, Particelle N.21 e N.31.*

4) **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONARIA** del 02/08/2006 n. 2897 del r. p.; CONTRO

; A favore di

; Ipoteca volontaria concessione di finanziamento estinguibile in venti anni, importo € 135.000,00 di cui € 90.000,00 per capitale mutuato con atto ai rogiti del notaio Alberto Paleari in data 28/07/2006, repertorio n. 62994/19166; *Gravante su immobili rappresentati al Catasto dei fabbricati di Roccastrada nel Foglio di Mappa N.187, Particella N.14 e al Catasto Terreni del medesimo Comune nel Foglio di Mappa N.187, Particelle N.8 e N.35.*

5) **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** del 13/05/2008 n.p. 1299; CONTRO

; A favore

; Ipoteca giudiziaria importo per complessivi € 150.000,00 di cui € 100.468,88 per capitale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena in data 17/03/2008 repertorio N.601/2008; *Gravante su tutti gli immobili sopra indicati;*

6) **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** del 21/01/2009 n.p. 118; CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

; A favore di

; Ipoteca

giudiziaria importo per complessivi € 24.000,00 di cui € 12.852,32 per capitale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto in data 28/10/2008 repertorio N.956;
Gravante su tutti gli immobili sopra indicati;

7) **TRASCRIZIONE CONTRO** del 25/09/2009 – Reg.to Part. N.8993 – Reg.to Gen. N.13716 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** emesso in data 14/09/2009 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale con sede in Grosseto – rep.2149 - a favore di
: Gravante su tutti gli immobili sopra indicati;

8) **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 28/12/2004 – Reg.to Part. N.13927 – Reg.to Gen.le N.22563, Atto PALEARI Alberto Rep. 56171 del 13/12/2004 – ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE – Immobili siti in Roccastrada.

9) **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 04/12/2007 – Reg.to Part. N.12039 – Reg.to Gen.le N.20820, atto PALEARI Alberto Rep. 67510/27781 del 19/11/2007 – ATTO TRA VIVI – TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE – Immobili siti in Roccastrada.

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato alla data del 13/11/2023 dallo scrivente presso gli Enti competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti:

(Per immobili Foglio 186)

- **Compravendita** atto tra vivi; Atto del notaio CASALI DE ROSA Vittorio del 13/11/1968, rep. n.7722 volume 2012 del registro particolare;
 - Contro
 - a favore di

relativamente agli immobili rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Roccastrada Foglio N.186 Particelle NN.20, 21 e N.31 e successivo atto di rettifica del notaio Casali de Rosa Vittorio in data 02/04/1970, trascritto a Grosseto in data 07/04/1970 al n. 2404 vol. 2201 del registro particolare con il quale si integravano gli immobili oggetto della suddetta compravendita con quelli rappresentati al Catasto Terreni del comune di Roccastrada nel Foglio N.186 con la Particella N.44, N°15, N°28, e N°26, Subalterno N°2, che non costituiscono oggetto della presente perizia.

- **Compravendita** atto tra vivi; Atto del notaio PALEARI Alberto del 27/07/2006, rep. n. 62980/19154;
 - Contro

- A favore di

relativamente agli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada Foglio N.186, Particella N.21, Subalterni NN.2, 3, 4, 5, 6 e al Catasto Terreni del medesimo Comune Foglio N.186 con la Particella N.31 e nel Foglio N.187, Particella n.21.

(Per immobili Foglio 187)

➤ **Riscatto anticipato**; Atto del notaio BERNARDINI Enzo del 21/01/1980, rep. n. 10.152 trascritto a Grosseto in data 18-02-1980 al n. 1646 del r. p.;

- Contro ;
- A favore di :

relativamente agli immobili rappresentati al Catasto Terreni del comune di Roccastrada Foglio N.187 con la Particella N.8, 14 e 35.

➤ **Successione legittima** apertasi in data 09/04/1999; Dichiarazione di successione presentata a Grosseto al n. 57 vol. 745 e trascritta a Grosseto in data 02/02/2004 al n. 1331 r. p. e successiva accettazione tacita dell'eredità trascritta a Grosseto in data 02-01-2004 al n. 21 r. p.;

- Contro ;
- A favore di ;

relativamente agli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del comune di Roccastrada Foglio N.187, Particelle N.14 e al Catasto Terreni del medesimo Comune Foglio N.187 con la Particella N.8 e N.35.

➤ **Compravendita** atto tra vivi; Atto del notaio PALEARI Alberto del 18/12/2003, rep. n. 51916/14032;

-

- A favore di

relativamente agli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada Foglio N.187, Particelle N.14 e al Catasto Terreni del medesimo Comune Foglio N.187 con la Particella N.8 e N.35.

2. QUESITO N.2

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

2.A) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente relazione tecnica e di stima, costituiti da **Fabbricati Urbani e Terreni agricoli**, sono situati nel Comune di Roccastrada (GR), a 4,7 chilometri a Nord-Ovest della frazione di Sticciano Scalo, in prossimità del pregevole complesso storico di origine medievale (già Castello di Lattaia) della "Fattoria Lattaia". Gli immobili sono facilmente attribuibili a due lotti distinti in quanto risultano naturalmente divisi dal corso del Torrente Bai che scorre, in senso N/S, subito ad Est del complesso della Fattoria.

Il primo gruppo di immobili, ricadenti sul foglio di Mappa N.186, P.lla N.21 e P.lla N.31, sono posti nelle vicinanze del complesso Storico "Fattoria Lattaia" e sono costituiti da:

- un *vecchio e fatiscente Fabbricato Urbano* su due Piani (Piano Terra e Primo);
- una "Carraia", posta nelle vicinanze sul lato a Est del fabbricato;
- un *area/corte urbana amnessa e pertinente*, ai due fabbricati, di forma irregolare allungata compresa tra la Strada Vicinale e la sponda Ovest del Torrente Bai ;
- un *piccolo appezzamento di terreno agricolo*, (P.lla n.31) di forma irregolare, assimilabile ad un trapezio isoscele, a confine con la corte urbana dei fabbricati e compreso tra la Strada Vic.le e il Torrente Bai. (Vedi Allegato N°1: estratto di mappa).

Il secondo gruppo di immobili, ricadenti sul foglio di Mappa N.187, P.lle N.ri 14-8-21-35, è costituito da *Fabbricati Urbani (P.lla N.14)* denominati "**Porcareccia Nuova di Lattaia**" e da alcuni *appezzamenti di terreno agricolo (P.lle N.ri 8/21/35)*, vicini e circostanti posti sul lato ad Est del Torrente Bai.

Il Compendio Immobiliare è raggiungibile, partendo da Grosseto, percorrendo la Superstrada *N.1 Aurelia* in direzione Nord sino ad imboccare, non appena si è sorpassato il bivio di Braccagni, la S.P. N.157 di *Roccastrada*. Si percorre tale Strada sino ad oltrepassare Sticciano Scalo di circa 600 metri per imboccare, sulla sinistra, la S.P. N. 137 *Lattaia*; dopo circa 4,0 chilometri ci si immette in Via del Sughereto e dopo circa 200 mt. si imbecca una strada sterrata che, porta all'immobile in loc. *Porcareccia Nuova di Lattaia*, mentre se si prosegue sulla Strada Prov.le, dopo aver attraversato il suddetto corso d'acqua, tramite un guado realizzato mediante struttura in c.a, si arriva agli Immobili ubicati nelle vicinanze della Fattoria di Lattaia (*identificati nel Foglio N.186, p.lla N.21 e N.31*).

(Vedi Allegato N.1: estratto di mappa).

2.A.1) COMPLESSO IMMOBILIARE N. 1

(Fabbricato principale, locale Deposito, Tettoia metallica)

L'immobile riportato e individuato nelle planimetrie allegate risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al Foglio N.187, P.IIa N.14.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEGLI IMMOBILI

– Fabbricato urbano principale

Il fabbricato di cui trattasi riveste **Destinazione abitativa** (all'attualità una porzione, al Piano terreno, latto a Est., si presenta allo stato rustico, non ultimata); la tipologia edilizia è in linea; la destinazione d'uso di una porzione dello stesso è indicata nelle previsioni progettuali ad esso inerenti.

Il fabbricato risulta composto da due distinti corpi di fabbrica, contigui e aderenti, diversi per epoca di realizzazione e materiali utilizzati e indicati di seguito, uno come **Corpo di Fabbrica "A1"**, costituito da due livelli (Piano Terra e Primo) e l'altro, come **Corpo di Fabbrica "A2"**, realizzato su un unico livello (Piano Terra) derivante dalla Ristrutturazione edilizia del fabbricato C) al Piano terra, dalla Demolizione e Ricostruzione dei Fabbricati B) D) ed E), spostati in diverso sedime.

(Vedi Allegati N.1 - N.4 e N.5).

Il Corpo di Fabbrica "A1" si presenta come edificio di antico impianto, che è stato interessato da una Ristrutturazione Edilizia leggera nel periodo compreso tra il 2004-2006, ma non ancora portata a compimento/ultimata; è strutturalmente caratterizzato da una muratura portante in pietra (in larga parte pareti in pietra facciavista), solai in laterizio con elementi di orditura in legno e/o ferro (travetti in legno e mezzane e/o volterrane con putrelle in ferro), oltre l'inserimento, in fase di ristrutturazione, di alcuni elementi in acciaio (profilati verticali ed orizzontali); il paramento murario esterno è parte intonacato e parte a facciavista; la copertura è a tetto a due falde inclinate, con manto di copertura in tegole e coppi.

Da un punto di vista distributivo, detto **corpo di fabbrica** consiste:

- **Al Piano Terra** di due ampi locali di soggiorno con accesso esterno dalla corte antistante e retrostante, ai quali si collegano alcuni locali di servizio; sono presenti altri locali alcuni dei quali risultano ancora con rifiniture da ultimare (*vedi locale ad uso bagno*).

- **Al Piano Primo**, raggiungibile con rampa di scale esterna, un primo locale di ingresso-disimpegno, da cui si accede a due locali soggiorno (posti uno sulla destra ed uno sulla sinistra del locale di ingresso) su cui aprono ulteriori locali e servizi.

Si precisa ulteriormente che, tutti i locali sia al Piano Terreno che Primo, hanno areazione ed illuminazione naturali (escluso piccolo w.c.al piano terra); i locali del Piano Primo non hanno un solaio di copertura verso un sottotetto, ma sono posti direttamente sotto le falde del tetto; la pavimentazione è in piastrelle di cotto; infissi in legno e/o ferro verniciato; i bagni sono rivestiti in piastrelle maiolicate di vario formato e colore e sono provvisti dei sanitari di serie

con rubinetterie cromate; le pareti interne sono intonacate al civile con parti in muratura a faccia vista (pietra e laterizi); è provvisto di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Dati Metrici - La Superficie Edificata complessiva (SE) è di circa 342,0 mq.; L'Altezza Utile (HU) media varia dal Piano T. al Piano I°; il Volume Edificato complessivo (VE) è di circa 1.196,0 mc.

Il Corpo di Fabbrica "A2" presenta invece come una struttura realizzata ex novo, a tutt'oggi non ancora non ultimata, di fatto presenta finiture al rustico; la struttura portante di elevazione è in blocchi di laterizio con parti in c.a.; la struttura portante del tetto è in legno (travi, travicelli con interposte tavole di laterizio); il manto di copertura è in laterizio di tegole e coppi. Interamente mancano totalmente, ad oggi, gli intonaci; gli infissi e serramenti; i pavimenti; le porte interne; i sanitari; il completamento di tutti gli impianti, ecc.

Per quanto attiene l'aspetto distributivo rilevabile all'attualità, il predetto **Corpo di Fabbrica "A2"** (caratterizzato in pianta da una forma ad "L" contiguo e aderente, con il lato più corto, al **Corpo di Fabbrica "A1"**), risulta suddiviso in vari spazi che, in base alle caratteristiche attualmente emergenti (dimensioni in pianta, dimensioni aperture, collocazione distributiva), stante la totale mancanza di finiture, che li possano caratterizzare in maniera certa ed univoca, possono essere presumibilmente identificati come locali principali di soggiorno con accesso diretto dalla corte esterna, sui quali si aprono locali secondari, oltre uno spazio adibito a portico sulla testata esposta a Nord.

Dati Metrici - La Superficie Edificata (SE) è di circa 206,0 mq., oltre uno spazio porticato di circa 17,20 mq. sul fronte a Nord; l'Altezza Utile (HU) media è di circa 3,50 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 721 mc.
(Vedi Allegati N.1-N.3 e N.4).

Locale Deposito e tettoia

Il locale Deposito, posto nelle vicinanze del Fabbricato principale, è realizzato in muratura mista di pietrame e mattoni; il paramento esterno è in parte intonacato e in parte a facciavista; le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; la copertura è realizzata con struttura portante lignea con interposte mezzane di laterizio; il manto di copertura è in tegole e coppi di laterizio.

Dati Metrici - La Superficie Edificata (SE) è di circa 56,0 mq.; L'Altezza Utile Media (HU) è di circa 3,30 mt.; il Volume Edificato (VE) di circa 184,80 mc.

È presente, nelle vicinanze, (stessa particella catastale) **anche una tettoia** realizzata con una struttura portante di elevazione in ferro e in origine coperte in onduline metalliche che ad oggi risulta in gran parte crollata; la struttura si presenta in pessimo stato di conservazione.

NOTA: altre due tettoie, indicate negli elaborati della D.I.A. Onerosa n. 019823 del 14/12/2005 di cui alla Pratica Edilizia n. 32/2006, risultano ad oggi demolite.

IMPIANTI

- Fabbricato principale

I locali ubicati al Piano Terra e al Piano Primo del **Corpo di Fabbrica "A1"** sono dotati di impianto di riscaldamento realizzato con distribuzione sotto traccia ed elementi radianti costituiti da pannelli inseriti nelle pareti e/o nei pavimenti. L'acqua calda per l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è previsto che sia prodotta da una caldaia a biomasse con potenza nominale uguale a 30 Kw; inoltre, sul tetto del fabbricato (Corpo di Fabbrica "A1"), sono posizionati pannelli solari per la produzione di acqua calda ad integrazione (stante quanto indicato nella Relazione Tecnica Descrittiva presentata con D.I.A. del 14/12/2005) dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto di ACS produzione di ACS.

L'impianto elettrico installato a servizio dei locali del **Corpo di Fabbrica "A1"** risulta realizzato con linee posate in corrugato sottotraccia e con i dispositivi di comando (interruttori, deviatori, invertitori) e le prese e installati con posa ad incasso nella parete; sono inoltre visibili prese per antenna TV.

In vari locali e in esterno sono visibili tubazioni per l'adduzione del gas che risultano ancora non collegate. Nelle vicinanze del fabbricato è presente un deposito di GPL interrato ma che, come viene dichiarato, al momento non è utilizzato.

- Nel Corpo di Fabbrica "A2", essendo lo stesso allo stato di "rustico" gli impianti sono, a tutt'oggi, da installare/completare.

Nella documentazione di progetto è previsto che gli scarichi di acque reflue siano convogliati in depuratore a fanghi attivi con una capienza di 20-30 persone e con recapito finale nel Torrente Bai.

Ad oggi non risulta agli Atti della A.C. la comunicazione di Fine Lavori o di certificazione che ne attesti la conformità, relativi alla D.I.A. Onerosa n. 019823 del 14/12/2005 di cui alla Pratica Edilizia N. 32/2006; non è stata reperita nessuna documentazione relativa all'autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche.

- Locale Deposito e Tettoia metallica

Nel locale Deposito e nella Tettoia non è presente nessun tipo di impianto.

- Corte esclusiva del COMPLESSO IMMOBILE N.1

I fabbricati sono serviti da una area urbana/corte di circa 3.400 mq.; su tale area non risultano ancora realizzate opere di sistemazione esterna; la vegetazione insediata e che vi cresce è quella spontanea "ripariale".

PARAMETRI URBANISTICI / EDILIZI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE N.1- I PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI DEL **CORPO DI FABBRICA "A1"** SONO I SEGUENTI:

- Superficie Utile (SU) – Piano Terreno + Piano Primo - Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie Accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi, i terrazzi e le eventuali scale interne, ecc.	279,0 mq.
- Superficie Edificata (SE) – Piano Terreno + Piano Primo - Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.	342,00 mq.
- Altezza Utile (HU) media – Piano Terra - Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante;	3,00 mt.
- Altezza Utile (HU) media – Piano Primo - Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante.	4,12/3,82 mt.
- Volume Edificato (VE) complessivo: ricavato moltiplicando la Superficie Edificata (SE) x Altezza Utile (HU), in c.t.;	1.196,0 mc.

SUPERFICIE COMMERCIALE del CORPO DI FABBRICA "A1"

	SUPERFICI	INCIDENZA %	SUPERFICIE COMMERCIALE
- Corpo di Fabbrica "A2": Piano Terra e Piano Primo (SE)	342,00 mq.	100 %	342,00 mq.
Superficie corte di pertinenza/annessa	3.400,00 mq.	2 %	68,00 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE CORPO DI FABBRICA "A1"			410,00 mq.

Nella valutazione della superficie commerciale dell'immobile sopra riportata è stata considerata anche la superficie della corte di pertinenza alla quale è stata attribuita un'incidenza pari al 2% dell'intera area.

(N.B.: nella relazione precedente la valutazione della corte era ricompresa nel valore complessivo attribuito al mq di sup. comm.)

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

I PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI DEL LOCALE DEPOSITO, IN CORPO DISTACCATO, SONO I SEGUENTI:

- Superficie Utile (SU) – Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie Accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi, i terrazzi e le eventuali scale interne, ecc.	43,00 mq.
- Superficie Edificata (SE) - Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.	56,00 mq.
- Altezza Utile (HU) - Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante.	Hm=3,30 mt.

SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE DEPOSITO

	SUPERFICI	INCIDENZA %	SUPERFICIE COMMERCIALE
Locale Deposito: Piano terra (SE)	56,00 mq.	50 %	28,00 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE DEPOSITO			28,00 mq.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE CORPO FABBRICA A/1 – LOCALE DEPOSITO - CORTE

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE CORPO DI FABBRICA "A1" (compresa corte)	410,00 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE DEPOSITO	28,00 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	438,00 mq.

- I PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI DEL **CORPO DI FABBRICA "A2"** SONO I SEGUENTI:

Nota: sono riportati di seguito gli indici metrici del CORPO DI FABBRICA "A2" anche se poi nella valutazione economica le superfici di questo fabbricato non saranno computate, viste le difformità rilevate e di seguito dettagliate.

- Superficie Edificata (SE): Piano Terreno - Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.	206,00 mq.
- Altezza media - circa	3,15 mt.
- Volume Edificato - circa	649,00 mc.

2.A.2) COMPLESSO IMMOBILIARE N.2

(Fabbricato principale e "Carraia") – (Catastalmente: Foglio N.186 Particella N.21).

Il fabbricato principale e la "Carraia" in corpo di fabbrica separato, risultano Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada (GR) al Foglio N.186 Particella N.21 e precisamente:

- Subalterno N.2, Categoria C/6 (*carraia*), al Piano Terra;
- Subalterno N.3, Categoria C/2, (*magazzino*), al Piano Terra;
- Subalterno N.4, Categoria C/2, (*magazzino*), al Piano Terra;
- Subalterno N.5, Categoria A/4, (*abitazione di tipo popolare*), al Piano Terra;
- Subalterno N.6, Categoria A/4, (*abitazione di tipo popolare*), al Piano Terra;
- Subalterno N.1, Piano terra, quale bene comune non censibile ai Subalterni da N.2 a N.4 dello stesso Foglio e Particella.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

- Fabbricato principale

Trattasi di un vecchio fabbricato a pianta irregolare, che si sviluppa su due piani (Piano Terra e Piano Primo), avente struttura portante di elevazione in muratura mista di mattoni pieni e pietra; solai e coperture in travi in legno, travetti con mezzane di laterizio; manto di copertura in tegole e coppi di laterizio.

Il fabbricato risulta completamente fatiscente e inutilizzato da tempo, infatti le murature perimetrali ed in particolare quelle lato strada e lato Torrente Bai sono interessate da vistose lesioni; le travi in legno dei solai del Piano Terra hanno subito un processo di infradiciamento e sono interessate da un consistente attacco di microrganismi così come quelle del piano di copertura; i laterizi del manto di copertura risultano fortemente deteriorati; le aperture relative alle finestre e alle porte sono rimaste alcune senza infissi ed altre con infissi inefficienti.

All'interno le pareti sono intonacate con malta di calce; il pavimento è in mattoni e in battuto di cemento. Il fabbricato risulta privo di impianti.

I locali hanno altezze che, variano da 2,85 mt. a 3,40 mt. al Piano Terra mentre i locali del Piano Primo hanno una altezza media (Hm) di circa 3,60 mt.

Lo Stato di Conservazione e Manutenzione del fabbricato, sia all'interno che all'esterno, come si vede dalle foto allegate, è "Pessimo".

Per maggiori delucidazioni sulla distribuzione interna dei locali del fabbricato vedasi le planimetrie catastali (Allegato N.1).

- **Fabbricato "Carraia"**

Questo fabbricato è compreso tra il fabbricato principale e il Torrente Bai; ha una pianta rettangolare (da quanto rilevabile dalla planimetria catastale), si presenta "diruto" e completamente avvolto dalla vegetazione del luogo che ad oggi ne impedisce la visione.

Per maggiori chiarimenti sulla distribuzione del fabbricato vedasi la planimetria catastale (Allegato N.1).

- **Corte Esclusiva**

Il fabbricato principale e la "Carraia", in corpi di fabbrica separati, ma vicini, sono serviti da un'area urbana contigua e circostante, di forma irregolare allungata, della superficie catastale di circa 2.600,00 mq.; tale area è quasi completamente ricoperta da vegetazione ripariale.

PARAMETRI URBANISTICI / EDILIZI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE N.2

I Parametri Urbanistici/Edilizi del Fabbricato principale (catastalmente Foglio N.186-P.lla n.21-Sub.ni 3/4/5/6) sono i seguenti:

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE (Foglio N.186-P.lla n.21-Sub.ni 3/4/5/6)

N.B.: la volumetria è stata stimata da documenti catastali dal momento che l'accesso all'interno del fabbricato costituiva elemento di pericolo essendo lo stesso fatiscente e circondato su più lati da abbondante vegetazione spontanea

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
Volume	mc 1.600,00

VOLUME COMMERCIALE

parametro	INCIDENZA %	Volume commerciale
Volume mc 1.600,0	100%	mc 1.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.A.3) TERRENI

Parte degli immobili oggetto di stima sono costituiti da Terreni a destinazione agricola, di seguito descritti:

Dati Identificativi			Dati Classamento						
Foglio	P.Illa	Sub.no	qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					Ha	are	ca	Domenicale	Agrario
186	31		seminativo	2		02	40	Euro 0,87	Euro 0,93
187	8		Pascolo cespugliato	2		13	68	Euro 0,28	Euro 0,28
187	21		Pascolo cespugliato	2		10	00	Euro 0,21	Euro 0,21
187	35		seminativo	3	1	03	00	Euro 18,62	Euro 23,94

L'appezzamento di terreno agricolo identificato dalla P.Illa N.31 del Foglio N.186, della superficie catastale di Ettari 00.02.40 (240 mq.), è localizzato tra il Torrente Bai e la S.P. N.137 *Lattaia*. Sul suo lato a Nord confina con l'appezzamento di terreno identificato dalla P.Illa N.21 del Foglio N.187 sul quale insiste un vecchio Fabbricato urbano e una Carraia. Si tratta di un terreno del tutto improduttivo per estensione e localizzazione, coperto da vegetazione riparia arborea (pioppo) e arbustiva e soggetto alle periodiche esondazioni del suddetto corso d'acqua che ha carattere tipicamente torrentizio. La qualità catastale assegnata (*seminativo*) è evidentemente errata e dovrà essere variata in *pascolo arborato*.

Le Particelle N.21 e N.8 del Foglio N.187 della superficie complessiva di Ettari 0.23.68 (2.368 mq.) sono localizzate sulla riva sinistra del Torrente Bai, tra il corso d'acqua, la corte del fabbricato urbano identificato dalla P.Illa N.14 del Foglio N.187 (*Porcarecchia Nuova di Lattaia*) e altri appezzamenti di terreno contigui (P.Ille N.ri 35-73-15 del F.187). Si tratta di appezzamenti di terreno agricolo aventi una forma irregolare, del tutto improduttivi per estensione e localizzazione; coperti da vegetazione riparia arbustiva e soggetti alle periodiche esondazioni del corso d'acqua che ha carattere torrentizio. La qualità catastale assegnata (*pascolo cespugliato*) risulta corretta.

La Particella N.35 del foglio N.187 è un terreno agricolo con destinazione catastale *seminativo* della superficie di Ettari 01.03.00 (10.300 mq.), compreso tra il torrente Bai (a Nord), la corte del fabbricato rappresentato al mappale N.14 del Foglio N.14 (*Porcarecchia Nuova di Lattaia*) e la strada vicinale. L'appezzamento di terreno ha una forma irregolare; presenta una giacitura pianeggiante e buona fertilità; è incolto da alcuni anni e risulta invaso da vegetazione erbacea naturale; nella porzione meridionale risulta interessato da un tratto di strada di servizio di circa 60 metri di lunghezza, a fondo imbrecciato, che collega la corte del vicino fabbricato alla strada di accesso.

2.B) DATI CATASTALI E CONFINI

2.B.1) COMPLESSO IMMOBILIARE IMMOBILE N.1

(Fabbricato principale, locale deposito, tettoie)

L'immobile risulta Censito al *Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada*:

- Foglio N.187, P.lla N.14, Sub.no ///;
- Categoria A/4 (*Abitazione di tipo popolare*);
- Classe 3;
- Consistenza 13,5 vani;
- Superficie catastale: 260 mq. – Totale escluse aree scoperte 260,0 mq.;
- Rendita: Euro 655,38;

INDIRIZZO: Via Di Lattaia, Piano T./1;

INTESTAZIONE CATASTALE –

Diritti e Oneri Reali: intera/piena proprietà (1/1); **VARIAZIONE** – Del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; **CONFINI** - Il Mappale in cui sono inseriti i Fabbricati confina con il Torrente Bai; terreni Censiti al Catasto Terreni del Comune di Roccastrada al foglio N.187, P.lla N.65 e N.73; terreni di prop.
(Vedi Allegato N.1).

2.B.2) COMPLESSO IMMOBILIARE N.2 – (fabbricato e Carraia)

Gli immobili risultano Censiti al *Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada (GR)* al Foglio N.186:

- 1) - Particella N.21, Sub.no N.2, Categoria C/6 (*rimesse/box auto, ecc.*), Classe 3, Consistenza 62,0 mq., Superficie catastale Totale 69,0 mq., Rendita € 153,70;
- 2) - Particella N.21, Subalterno N.3, Categoria C/2 (*magazzini/cantine, ecc.*), Classe 1, Consistenza 100,0 mq., Superficie catastale Totale 1220,0 mq., Rendita € 134,28;
- 3) - Particella N.21, Subalterno N.4, Categoria C/2 (*magazzini/cantine, ecc.*), Classe 1, Consistenza 104,0 mq., Superficie catastale Totale 127,0 mq., Rendita € 139,65;
- 4) - Particella N.21, Subalterno N.5, Categoria A/4 (*Abitazione di tipo popolare*), Classe 3, Consistenza 6,0 vani, Superficie catastale Totale 108,0 mq., Totale escluso aree scoperte 108,0 mq., Rendita € 291,28;
- 5) - Particella N.21, Subalterno N.6, Categoria A/4, (*Abitazione di tipo popolare*), Classe 3, Consistenza 4,0 vani, Superficie catastale Totale 86,0 mq., Totale escluso aree scoperte 86,0 mq., Rendita € 194,19;

INDIRIZZO – località fattoria di Lattaia snc;

INTESTAZIONE CATASTALE –

Diritti e Oneri Reali: piena

proprietà (1/1);

CONFINI - Il mappale in cui sono inseriti I fabbricati confina con: S.P. n. 137 Lattaia, Torrente Bai e Terreno Censito al Catasto Terreni del Comune di Roccastrada al Foglio N.186, P.lla N.88 intestato : _____, terreni di propr.

(Vedi Allegato N.1)

2.B.3) TERRENI

I Terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Roccastrada (GR) intestati a

DATI CATASTALI IDENTIFICATI

Dati Identificativi			Dati Classamento						
Foglio	P.lla	Sub.no	qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Domenicale	Agrario
186	31		seminativo	2		02	40	Euro 0,87	Euro 0,93
187	8		Pascolo cespugliato	2		13	68	Euro 0,28	Euro 0,28
187	21		Pascolo cespugliato	2		10	00	Euro 0,21	Euro 0,21
187	35		seminativo	3	1	03	00	Euro 18,62	Euro 23,94

(Vedi Allegato N. 1)

3. QUESITO N.3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare. n. 8993, Registro Generale n.13716 del 25 Settembre 2009 così come riportato al § 1.2) della

presente memoria, **individuano** il complesso immobiliare **correttamente** e consentono la sua **univoca identificazione**.

4. QUESITO N.4

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

4.A) CONGRUITA' CATASTALE

4.A.1) COMPLESSO IMMOBILIARE N.1 – (Fabbricato principale, locale Deposito e Tettoie)

La planimetria Catastale presente in Atti inerente agli immobili interessati, rappresentati al *Catasto Fabbricati* del Comune di Roccastrada al Foglio N.187, P.Illa N.14, Categoria A/4 (*Abitazione di tipo popolare*), NON Corrisponde allo Stato di fatto dei luoghi. Le difformità consistono essenzialmente in:

- modifiche prospettiche;
- modifiche interne;
- variazione del numero dei vani utili, servizi ed accessori;
- cambi di destinazione d'uso parziali;
- modifica della sagoma del fabbricato al piano terra;
- Altro.

La non corrispondenza della Planimetria Catastale presente in atti (datata 10/02/1997) relativa al Fabbricato e lo stato di fatto dei luoghi, è dovuta alla esecuzione di interventi di Manutenzione Straordinaria e Ristrutturazione Edilizia effettuati sugli immobili previsti nella D.I.A. N.010989 del 12/07/2004 di cui alla Pratica Edilizia N.339/2004 e nella D.I.A. Onerosa N. 019823 del 14/12/2005 di cui alla Pratica Edilizia n. 32/2006. (Interventi edilizi non ultimati).

(Vedi Allegato N.1 e N. 4)

4.A.2) COMPLESSO IMMOBILIARE 2 – Fabbricato e Carraia

Le ultime Planimetrie Catastali in Atti, datate 30/06/2006, relative agli immobili interessati e Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada (GR) al Foglio N.186, P.Illa N.21:

- Sub.no N.2, Categoria C/6 (*carraia*), Piano Terra;
- Sub.no N.3, Categoria C/2 (*magazzino*), Piano Terra;
- Sub.no N.4, Categoria C/2 (*magazzino*), Piano Terra;
- Sub.no N.5, Categoria A/4 (*Abitazione di tipo popolare*), Piano Primo;
- Sub.no N.6, Categoria A/4 (*Abitazione di tipo popolare*), Piano Primo;

NON corrispondono allo Stato di fatto dei luoghi. *(Vedi Allegato N.1)*

4.A.3) TERRENI

I Terreni sono Censiti Catasto Terreni del Comune di Roccastrada (GR) al Foglio N.186, P.lla N.31 e al Foglio N.187, P.lle N.8, N.21 e N.35 sono rappresentati CATASTALMENTE con corrispondenza AGGIORNATA con la sola incongruenza, a parere dello scrivente, della qualità colturale per il Mappale N.31 del Foglio N.186.

(Vedi Allegato N.1)

5. QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PIANO OPERATIVO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

A seguito di Istanza presentata dallo scrivente C.T.U., il Comune di Roccastrada – Unità Operativa 5 – Governo del Territorio – ha rilasciato, in data 10/11/2023, Prot. N.15270/2023, un Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni nella certificazione pervenuta, nel quale l'Ufficio

ATTESTA

- Che il terreno distinto al Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Roccastrada al: **Foglio n. 186, Particella N.31 è classificato dal vigente P.O. come:**

- art.65 - nuclei rurali (in parte);
- D.Lgs 42/2004 – art.142 - lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua - aree tutelate;
- art. 67 - aree agricole e forestali: E3 (in parte);
- D.Lgs 42/2004 – art.142 - lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi - aree tutelate (in parte);

Foglio n. 187, Particella N.8 – N.21 – N.35 è classificato dal vigente P.O. come:

- art.67 - aree agricole e forestali: E3;
- D.Lgs 42/2004-art142-lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua - aree tutelate;
- D.Lgs 42/2004 – art. 142 - lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi - aree tutelate (in parte).

- In presenza di zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, il terreno è sottoposto alla normativa di cui alla L.R. 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni.

- Il vincolo persiste per le aree boscate così come definite dall'art. 3 della L.R.T. 39/2000 e s.m.i., e che queste aree risultano vincolate ai sensi del d.lgs. n° 42 del 22.01.2004 e sotto l'aspetto idrogeologico ai sensi dell'art. 37, 1° comma della l.r.t. n°39/2000 e ss.mm.ii.-

(Vedi Allegato N.2 - C.D.U. rilasciato dal Comune di Roccastrada in data 10/11/2023).

DALLA CONSULTAZIONE DEL PIANO OPERATIVO (P.O.) DEL COMUNE DI ROCCASTRADA (GR), datato Aprile 2019, la Tav. TR01-C. – Disciplina del Territorio rurale e definizione dei centri urbani si estrae quanto di seguito riportato:

A) - Gli immobili urbani e terreni ubicati in detto Comune, identificati al Catasto Fabbricati - al Foglio N.187, Particella N.14, P.IIIA N.8, P.IIIA N.21, N.35 fanno parte delle Aree Agricole e forestali Art. 67, Sottosistema Aree agricole della Pianura Coltivata - zone agricole E3 (vedi punto 8).

L'art. 67 "Aree agricole e forestali" delle Norme Tecniche di Attuazione del Marzo 2023, così recita:

1. *Le aree agricole e forestali di cui all'art.64 c.1 lett. a) L.R.T.65/2014 sono articolate in ragione della loro appartenenza agli ambiti della Collina Boscata, Collina Coltivata e Pianura Coltivata, così come individuati dalla contestuale variante al P.S., sono distinte in cartografia con apposito segno grafico nelle Tavole su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinate anche dalle N.T.A. della contestuale variante al P.S..*

2. *Le aree forestali, assimilate alle zone agricole E1, ricadenti nella Collina Boscata interessano una zona quasi totalmente occupata da boschi e con scarsa attività agricola e residenziale in cui è preponderante la pratica silvi-colturale.*

3. *Le aree forestali comprendono altresì il territorio rurale circostante i centri abitati di Torniella e di Piloni, caratterizzato da piccoli appezzamenti con un consistente nucleo di proprietà inferiori ad un ettaro. Sono elementi caratterizzanti le sistemazioni e regimazioni dei terreni, le piccole infrastrutture di servizio, i seccatoi, il sistema dei percorsi.*

4. *Nelle aree forestali di cui ai precedenti commi sono consentiti i seguenti interventi:*

- *sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di cui agli art.14, 15, 16, 17, 20 e 21 delle presenti norme.*
- *sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio boschivo esistente, compreso l'uso selvicolturale.*

5. *Le aree agricole, assimilate alle zone agricole E2 e E3, ricadono nella Collina Coltivata e nella Pianura Coltivata.*

6. *Le zone agricole E2, ricadenti nella Collina Coltivata interessano un territorio caratterizzato da una fitta trama di piccoli appezzamenti coltivati soprattutto a vite e a olivo alternati a piccole aree boscate e da un sistema insediativo costituito da piccoli poderi e da un numero molto limitato di aziende agricole di dimensioni e consistenza economica di una qualche rilevanza.*

7. *Nelle zone agricole E2, ricadenti nella Collina Coltivata di cui al precedente comma sono consentiti i seguenti interventi:*

- *sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi consentiti nel territorio rurale di cui al Titolo II, Parte III, delle presenti norme.*
- *sono ammessi gli interventi di nuova edificazione consentiti nel territorio rurale in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito di riferimento.*

8. Le zone agricole E3, ricadenti nella Pianura Coltivata interessano un territorio caratterizzato dalla presenza di un consistente numero di aziende a coltivazione diretta di tipo cerealicolo - zootecnico e di colture intensive di frutteti. La presenza di poderi di limitata superficie condiziona notevolmente l'agricoltura verso forme di produzione più intensiva che estensiva.

9. Nelle zone agricole E3, ricadenti nella Pianura Coltivata di cui al precedente comma sono consentiti i seguenti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi consentiti nel territorio rurale di cui al Titolo II, Parte III, delle presenti norme.
- sono ammessi gli interventi di nuova edificazione consentiti nel territorio rurale in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito.

10. Le aree agricole, assimilate alle zone agricole E2 e E3, sono individuate dal Piano Strutturale quali ambiti vocati allo svolgimento di attività di coltivazioni ortoflorovivaistiche.

B) - Gli immobili urbani e terreni ubicati in detto Comune, identificati al Catasto Fabbricati - al Foglio N.186, P.lla N.21 (Subalterni N.ri 1/2/3/4/5/6) e P.lla N.31, sono compresi nell'area FATTORIA LATTAIA delimitata dal tratteggio verde campito di grigio "Nuclei rurali - Art. 65.

L'art. 65 delle N.T.A. del Marzo 2023 così recita:

1. I nuclei rurali di cui al comma 1, art. 64 della L.R.T.65/2014 sono distinti negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio rurale (TR01A-F) su base C.T.R. in scala 1:10.000 e individuano i nuclei e gli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale.

2. All'interno del perimetro di nucleo rurale devono essere preservate le tessiture e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenere il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.

3. Negli interventi edilizi sui manufatti ricompresi all'interno delle aree individuate come nuclei rurali devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- siano tutelate le visuali degli aggregati e dei nuclei, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici;
- sia rispettato il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, preferibilmente realizzando gli interventi in contiguità all'esistente, con conseguente contenimento del consumo di suolo;
- siano privilegiate, nella scelta delle aree, quelle servite dalla viabilità esistente;
- siano adottate soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi, limitando gli interventi di sbancamento;
- sia fatto ricorso a proposte progettuali tecnologiche e materiali che assicurino una migliore integrazione paesaggistica.

4. All'interno del perimetro di nucleo rurale non è consentito realizzare:

- frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto consolidato e storicizzato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
- interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario.

5. Nelle aree di pertinenza cui al presente articolo, è consentito realizzare:

- a) interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) purché si previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;

b) eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale;

c) pergolati, gazebo da giardino, arredi e impianti fotovoltaici a terra;

d) pensiline fotovoltaiche, intese quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm. e privi di volumi tecnici accessori, nel rispetto dei criteri definiti al precedente comma 3;

e) installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

6. Nei nuclei rurali gli interventi di trasformazione e di ampliamento e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle disciplinate alla Parte III delle presenti norme.

7. Nel nucleo rurale n. 99 denominato Acquamara è consentita l'attività commerciale di deposito interno e esterno, rimessaggio e manutenzione di barche.

8. E' sempre consentita la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo pubblico o privato
.....

C) - Il vecchio Fabbricato urbano, che ricade all' interno della P.lla N.21 del Foglio N. 186, (comprendente i Subalterni N.ri 2/3/4/5/6) compreso nell'area FATTORIA LATTAIA delimitata dal tratteggio verde, campito rosso, fa parte degli "Edifici di valore storico documentale" – Art. 71. Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale.

L'art. 71 delle N.T.A. del Marzo 2023, così recita:

1. Il Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale, come censito al PS 2000, disciplinato dalle NTA della contestuale variante al P.S. al presente P.O. e individuato nella Tavola Tav.ST1 Struttura del Territorio della medesima, è riconosciuto dal P.O. nelle tavole contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato e la Disciplina del territorio rurale.

2. Il Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale individua gli edifici esistenti, sia del territorio urbano che extraurbano, di valore storico ambientale, secondo un gradiente qualitativo ripreso dalla schedatura di riferimento aggiornata al 2014 sia in ordine all'attualizzazione del valore della classificazione dell'edificio che in ordine al valore paesaggistico dell'aggregato.

3. Sul Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale sono consentiti, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme del PTCP e del PIT/PPR, interventi graduati in funzione della classificazione del Piano Strutturale e sue varianti come segue:

• Valore storico testimoniale ECCEZIONALE:

Fino a Restauro e risanamento conservativo "RC1" Ristrutturazione edilizia conservativa.

• Valore storico testimoniale BUONO:

Fino a Ristrutturazione edilizia conservativa "RC1" - "RC2".

• Valore storico testimoniale MEDIO:

fino a Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "RR1", "RR2".

• Valore storico testimoniale SCARSO:

Fino a Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "RR1", "RR2" e "RR3".

Interventi di cui all'art. 16.

Su tutti gli edifici secondari e di epoca più recente rispetto all'edificio principale sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "RR1", "RR2" e "RR3" e gli interventi di cui all'art. 16.

4. Nel caso in cui l'edificio di valore storico testimoniale sia diruto è comunque possibile la sua ricostruzione, a prescindere del valore della classificazione.

5. In coerenza con quanto disciplinato dal presente articolo, le schede degli edifici esistenti contenute nel Piano Strutturale possono essere aggiornate in fase di approvazione dei progetti edilizi che interessano tali edifici, senza che ciò comporti Variante al Piano Strutturale o al Piano Operativo. Le richieste di aggiornamento delle schede vanno inoltrate per PEC al Servizio associato Urbanistica-Ambiente dell'Unione di Comuni montana "Colline Metallifere", corredate dal rilievo geometrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi e dalle motivazioni per le quali si richiede tale aggiornamento; il SURbAm, entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta, si pronuncerà in merito. (Vedi Allegato N.2).

D) - I Terreni e i fabbricati sono sottoposti alla Normativa della Legge Regionale Toscana del 10/11/2014, n. 65 Norme per il governo del territorio.

CAPO III - Disposizioni sul territorio rurale

SEZIONE I - Disposizioni generali

- Art. 64 - Il territorio rurale.
- Art. 65 - Nuclei rurali.
- Art. 66 - Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.
- Art. 67 - Ambiti periurbani.
- Art. 68 - Qualità del territorio rurale.
- Art. 69 - Disposizioni sugli usi agricoli.

(Vedi Allegato N.2)

VINCOLI

La zona e le aree oggetto di interesse, per quanto rilevabile dalla cartografia della Regione Toscana – Cartografia del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico, sono disciplinate e regolamentate come segue:

- Aree Tutelate per Legge (D. Lgs. 42/2004, Art. 142)

- Lettera c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua;
- Lettera g) – I Territori coperti da foreste e da boschi.

L' Art. 70 delle N.T. A. - Aree vincolate e beni paesaggistici - recita:

1. Nel territorio comunale i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, vincolati ai sensi dell'art.142 c.1 lett.c Codice del Paesaggio sono rappresentati alla carta Tav.QC1 della contestuale variante al P.S. in coerenza con il PIT/PPR.

2. Nel territorio comunale le superfici boscate sono individuate nella Tav.QC1 del P.S. in base alla ricognizione comunale effettuata su fonte regionale UCS 2013. Nel caso di incoerenza tra cartografia e realtà dei luoghi si specifica che è considerata superficie boscata quella definita ai sensi della legislazione vigente in materia, in coerenza con le definizioni di cui al punto 8.2 della Ricognizione e delimitazione aree tutelate per legge del PIT/PPR (Elaborato 7B). L'area boscata eventualmente deperimetrata sarà assoggettata alla disciplina di cui all'art. 67 delle presenti norme.

3. Beni paesaggistici

Le condizioni di tutela paesaggistica permeano ogni disposizione contenuta nel presente Piano e si applicano, in tal modo, all'intero territorio comunale, sostanzando la messa in opera da parte del presente Piano degli obiettivi di tutela del paesaggio toscano e dei valori che lo compongono, delle finalità della sua più efficace valorizzazione espressi dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, dando operatività alle condizioni statutarie del Piano strutturale, in modo da fornire sostenibilità paesaggistica al presente Piano.

In tutti gli interventi ammessi dal presente Piano nel territorio urbanizzato e in quello rurale, sugli edifici esistenti e negli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica, si devono seguire le indicazioni di qualità date dal Piano Strutturale per gli Ambiti territoriali che esso individua e per i quali fornisce descrizione estesa e puntuale dei caratteri paesaggistici e dei beni che vi sono compresi. Del rispetto di tali contenuti deve essere data esplicita dimostrazione in un elaborato apposito contenuto nei progetti.

Sono aree e beni di rilevante valore architettonico, documentale, culturale e paesaggistico:

- le aree e i beni assoggettati ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004;
- le aree e i beni paesaggistici individuati come tali dal PIT o dal PPR;
- le aree e i beni individuati come invarianti strutturali dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto;
- le aree e i beni individuati come invarianti strutturali dal Piano Strutturale comunale e sue Varianti, di cui alla Tavola ST2 "Invarianti strutturali e paesaggio", e comprendono le aree boscate, la rete fluviale e i corsi d'acqua, i tessuti storici e storico testimoniali, il patrimonio edilizio esistente di valore storico e storico testimoniale, i centri storici e gli ambiti di loro pertinenza, la

vegetazione ripariale di valore paesaggistico, gli oliveti e vigneti di valore paesaggistico, le aree ad elevato grado di naturalità, come disciplinate dalle presenti Norme.

4. Per quanto statuito all'art. 6 della LR 65/2014, i limiti d'uso per detti beni, definiti dal presente Piano in attuazione del PIT/PPR e del Piano strutturale ai fini della loro tutela, non sono indennizzabili.

Nella Carta dei Vincoli Sovraordinati – sistema delle aree protette - la zona e l'area interessata, sono comprese in "Categoria A".

(Vedi Allegato N.2)

6. QUESITO N.6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto 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.

6.A) REGOLARITA' URBANISTICA / EDILIZIA

6.A.1) COMPLESSO IMMOBILIARE N.1 – (Fabbricato principale, locale deposito, tettoia)

– Fabbricato principale

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Roccastrada si è riscontrata l'esistenza delle Pratiche Edilizie di seguito elencate riguardanti l'IMMOBILE 1, costituito inizialmente (*ante opera*) dal corpo di fabbrica A (precedentemente indicato come *Corpo di Fabbrica "A1"*) e dagli altri corpi di fabbrica contigui e pertinenti ad esso, denominati B, C, D, E e dal fabbricato F, in corpo di fabbrica separato. (Vedi Allegato N.3).

Pratiche Edilizie (P.E.) presenti agli Atti del Comune di Roccastrada (GR):

- 1) D.I.A. n. 010989 del 12/07/2004 di cui alla P.E. n. 339/2004 avente ad oggetto lavori di Restauro, Manutenzione Straordinaria ed opere interne nel fabbricato denominato Porcareccia Nuova in località Lattaia di Roccastrada riguardante l'IMMOBILE 1; (*Corpo di fabbrica "A1"*).
- 2) D.I.A. Onerosa n. 019823 del 14/12/2005 di cui alla P.E.n.32/2006 avente ad oggetto lavori di Ristrutturazione Edilizia nel fabbricato denominato Porcareccia Nuova in località Lattaia di Roccastrada riguardante il COMPLESSO IMMOBILIARE N.1 corpi di fabbrica A,B,C,D,E e fabbricato F; (*Corpo di fabbrica "A2"*).
- 3) Istanza "Attestazione di Conformità in Sanatoria" prot. n. 000893 del 17/01/2006 per opere edili realizzate in difformità dalla D.I.A. N. 010989 del 12/07/2004 di cui

alla P.E. N.339/2004, riguardante il CORPO DI FABBRICA "A1" del fabbricato principale appartenente al COMPLESSO IMMOBILIARE N.1.

- 4) Istanza "accertamento di compatibilità paesaggistica" prot n. 006877 del 17/05/2012 per "opere eseguite in parziale difformità rispetto al titolo originario senza modifiche di volume e superfici".
- 5) Istanza "Attestazione di Conformità in Sanatoria" del 17/05/2012 prot. N.6876 – P.E. N.147/2012 - per opere realizzate in parziale difformità dalla D.I.A. Onerosa n.32/2006 riguardante il CORPO DI FABBRICA "A2" del fabbricato principale appartenente al COMPLESSO IMMOBILIARE N.1.
- 6) Autorizzazione di accertamento compatibilità paesaggistica rilasciata in data 07/10/2013
(Vedi Allegato N.3)

- La prima D.I.A. 1) del 12/07/2004 - P.E. N.339/2004 - riguardava un intervento di sistemazione del vecchio fabbricato rurale, "corpo di fabbrica A", (precedentemente indicato come *Corpo di Fabbrica "A1"*) sviluppato su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano I°). L'intervento edilizio prevedeva la realizzazione di opere interne con modifica degli spazi; il rifacimento degli impianti idraulico, termico ed elettrico; la revisione del manto di copertura con impermeabilizzazione e coibentazione; al Piano Terra lavori di risanamento dell'umidità esistente mediante la formazione di iglù; la sostituzione di tutti gli infissi esistenti parte in legno e parte in ferro con infissi in legno verniciato colorato o naturale; rifacimento dei pavimenti, degli intonaci e delle tinteggiature; apertura di porte interne. Il fabbricato era costituito da un grande appartamento indipendente al Piano Primo e al Piano Terra era costituito da vari locali, contigui e separati, a servizio del fondo agricolo, destinati a depositi, magazzini, rimesse e cantine. Il Piano primo, a seguito dell'intervento edilizio, ha mantenuto la originaria destinazione d'uso, mentre al Piano Terra sono stati realizzati ampi vani, servizi e locali accessori.

Il tutto dichiarato conforme (a suo tempo) alla normativa delle **zone agricole ad esclusiva funzione agricola, ambito territoriale C della pianura agricola, subsistema ambientale C2 Monte Lattaia**, che consentiva l'accorpamento alla residenza di locali con destinazione edilizia diversa con la condizione che rimanesse fermo il numero di unità abitative esistenti.

A seguito di interventi edilizi eseguiti in difformità dalla D.I.A. sopra citata, veniva presentata alla A.C. una Istanza di "Attestazione di Conformità in Sanatoria" prot. n. 000893 del 17/01/2006 (punto 3). Relativamente a detta Istanza non risulta sia stato rilasciato nessuno Provvedimento Amministrativo da parte degli Enti competente.

- **La seconda D.I.A. Onerosa 2) n. 019823 del 14/12/2005 di cui alla P.E.n.32/2006** su presupposto di un rischio di esondazione dell'adiacente Torrente Bai, riguardava la demolizione del Corpo di fabbrica denominato *in elaborati di progetto B*, ad un piano, limitrofo al torrente stesso; la demolizione degli altri corpi di fabbrica denominati, *in elaborati di progetto D* (fabbricato in tufo ed impostato con orientamento ed altezza diverse dal resto dei fabbricati) *ed E* (fabbricato ex porcilaia) e l'accorpamento di questa volumetria, per un massimo di 300 mc, al Corpo di fabbrica denominato, in elaborati di progetto C, adiacente e contiguo al vecchio fabbricato A.

Per il fabbricato C era previsto un Restauro Conservativo ed un rifacimento completo del manto di copertura.

Infine nella suddetta D.I.A. si prevedeva la conservazione del fabbricato isolato, denominato in elaborati di progetto F (deposito), con sola dotazione di impiantistica per adibirlo a laboratorio artigiano per la lavorazione della ceramica.

Era prevista inoltre la costruzione di un impianto di depurazione ad ossidazione totale con recapito nel torrente stesso; una cisterna interrata per il recupero delle acque piovane e l'installazione di un bombolone interrato per gpl.

Il restauro del *fabbricato denominato C* (contiguo e adiacente al vecchio fabbricato A) e il recupero della volumetria da accorparsi allo stesso fabbricato aveva lo scopo, come riportato dal Progettista nel Titolo Edilizio, di avere molti spazi e laboratori, studi e sale comuni per consentire le attività legate alla Cooperativa proprietaria a conduzione familiare.

L'intervento edilizio ha avuto l'Autorizzazione Paesaggistica ordinaria n.38 del 02/11/2005; è stato regolarmente eseguito il relativo Deposito sismico ai sensi della normativa della Regione Toscana - Prov. di Grosseto - con allegata relazione geologica a firma del geologo Dott. e relazioni sul rischio idraulico a supporto della ristrutturazione dei fabbricati rurali a firma dello stesso geologo e dell'Ing.

Non risulta presentata/fatta la Comunicazione di fine lavori.

A seguito di interventi edilizi eseguiti in parziale difformità dalla D.I.A. sopra citata, veniva presentata alla A.C. una Istanza di "**Attestazione di Conformità in Sanatoria**" del 17/05/2012 prot. N.6876 - P.E. N.147/2012 - riguardante il CORPO DI FABBRICA "A1" e CORPO DI FABBRICA "A2" del fabbricato principale.

Relativamente a detta Istanza non è stato rilasciato nessuno provvedimento amministrativo definitivo da parte dell'Ente preposto. Si fa presente, che a seguito di istanza presentata dallo scrivente C.T.U., l'Amministrazione Comunale in data 15/11/2023 comunicava che la Pratica Edilizia non è stata integrata con quanto richiesto dall'Ente con nota prot. N.16434 del 12/12/2016.

In data 17/05/2012 veniva presentata al competente ufficio del Comune di Roccastrada, dal

successivamente veniva rilasciata dall'ufficio SETTORE 6 "SERVIZI AL TERRITORIO, SVILUPPO SOSTENIBILE" del suddetto Comune "AUTORIZZAZIONE DI ACCERTAMENTO COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA N. 24 DEL 07/10/2013" dove si indicava che l'atto comportava l'estinzione del reato penale ma che successivamente doveva essere presentata regolare richiesta di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi degli art.139 e 140 della L.R. 3 Gennaio 2005, n.1 "Norme per il Governo del Territorio".

(Vedi Allegato N.3)

relativamente agli immobili oggetto della presente perizia si rilevano a tutt'oggi (a seguito di sopralluogo effettuato), le seguenti difformità (già precedentemente rilevate ed indicate nell'elaborato peritale in atti di cui la presente memoria ne costituisce un aggiornamento):

- 1) **Nel fabbricato A** (precedentemente indicato come *Corpo di Fabbrica "A1"*) è stata modificata la conformazione di alcuni locali variando e/o rimuovendo alcune tramezzature; nel locale impianti è stata realizzata una apertura verso la sala comune ed inoltre sono stati inseriti alcuni elementi in acciaio (specialmente al piano primo) apparentemente non essenziali da un punto di vista statico (profilati verticali ed orizzontali non sostenenti alcun piano di calpestio).
Inoltre nella facciata lato Nord, rispetto agli elaborati presentati, sono state modificate due aperture: una porta è stata trasformata in finestra e una finestra non è stata realizzata.
- 2) **Il fabbricato in pietra denominato C**, che doveva essere restaurato e adibito a sala comune con cucina e studio e doveva rimanere collegato al fabbricato principale denominato A, è stato completamente demolito e ricostruito con muratura in laterizi; i locali ricavati all'interno dovevano essere comunicanti tra loro mentre quelli effettivamente realizzati, per circa i tre quarti della loro superficie risultano separati dal resto del fabbricato.
- 3) **La volumetria da accorpate** (precedentemente indicata come *Corpo di Fabbrica "A2"*) è stata realizzata in modo completamente difforme a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto presentati e allegati alla *D.I.A. Onerosa n. 019823 del 14/12/2005 - P.E. N. 32/2006*. Infatti tale volumetria che doveva, mediante un passaggio comune aperto, servire alla realizzazione di altre due sale comuni dotate ognuna di cucina e studio camera sempre collegate al fabbricato principale, è stata eseguita senza il suddetto passaggio comune e quindi con ambienti non più comunicanti tra loro.

SANABILITÀ' DELLE OPERE DIFFORMI

A) - Per quanto attiene le difformità edilizie indicate al punto 1) - primo capoverso - considerato, che trattasi di **difformità e variazioni non essenziali**, conformi alle relative norme Edilizie-Urbanistiche si ritiene, che sia possibile ed opportuna una loro

regolarizzazione, che può aver luogo tramite presentazione di una **Procedura di Sanatoria Edilizia** e nello specifico una “**ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ**”. L'**Attestazione di conformità in sanatoria** è una procedura di regolarizzazione Urbanistica ed Edilizia prevista dall'art.209 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. Sono applicabili su interventi sugli edifici esistenti, eseguiti in assenza del titolo abilitativo, oppure in difformità da tale titolo. Il rilascio dell'**attestazione di conformità in sanatoria** è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Comune, da 1.000,00 € a 5.164,00 €, in base alla natura e alla consistenza dell'abuso (Legge regionale 10/11/2014, n. 65, art. 209, com. 6).

I costi di una Sanatoria Edilizia sono vari e comprendono: contributi, diritti, sanzioni, il compenso del professionista per redigere la Pratica Edilizia nella sua interezza, ecc. si presume che possono essere non inferiore a circa 5.000,00 Euro.

Relativamente alle difformità edilizie indicate al punto 1 - secondo capoverso - si ritiene possibile una loro sanatoria mediante “*rimessa in pristino*”.

B) - Per quanto attiene le difformità indicate ai punti 2-3, (oggetto di realizzazione ex nuovo), veniva presentata

in data 17/05/2012 prot. N.6876 (P.E. N.147/2012) una Istanza avente per oggetto la richiesta di “Attestazione di Conformità in sanatoria” per la realizzazione di opere in difformità dalla D.I.A. Onerosa n.32/2006, in Loc. Lattaia – Sticciano Scalo; la richiesta veniva sottoposta ad istruttoria e il Comune, in data 12 Dicembre 2016 prot. n.16434, chiedeva documentazione integrativa, affinché la domanda stessa potesse essere compiutamente valutata, ai fini dell'adozione del provvedimento finale. **Fino alla data del 28/11/2023** l'Amministrazione Comunale non aveva ricevuto, nemmeno parzialmente, la documentazione richiesta e/o qualsivoglia atto o notizia in merito.

Pertanto in data 28/11/2023, in riferimento alla P.E. n.147/2012 l'Amministrazione Comunale con lettera Raccomandata A/R comunicava agli interessati quanto di seguito indicato:

“... ”

1. *che allo stato attuale l'istanza di cui trattasi è inaccoglibile, in quanto non sono pervenute le integrazioni documentali richieste con nota del Comune prot. n.16434 del 12.12.2016, e che di seguito vengono elencate nuovamente:*
2. *che entro 10 giorni dal ricevimento della presente le SS.LL. hanno diritto di presentare per iscritto a questa Amministrazione le proprie osservazioni, eventualmente corredate da documenti;*
3. *che la presente comunicazione interrompe i termini per la conclusione del procedimento, che inizieranno a decorrere nuovamente dal ricevimento delle osservazioni di cui al punto precedente o dall'inutile decorso dei 10 giorni assegnati per presentarle;*
4. *che dell'eventuale mancato accoglimento delle osservazioni si darà conto nelle motivazioni del provvedimento finale.*

“... ”

(Vedi Allegato N.3)

L'eventuale rilascio dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria è comunque subordinato al "soddisfacimento" di tutti i paragrafi riportati al Punto 1 nella nota/comunicazione della A.C. del 28 Novembre 2023 inviata alle Parti interessate. (Vedi Allegato N.3).

Si precisa quanto segue:

Per quanto riguarda le difformità edilizie urbanistiche riscontrate nel fabbricato principale del COMPLESSO IMMOBILIARE N.1 ed in particolare nella parte indicata come CORPO DI FABBRICA "A2", si evidenzia che:

- è stata rilasciata in data 07/10/2013 "Autorizzazione Accertamento di Compatibilità Paesaggistica" che comporta l'estinzione del reato penale, ma che richiede contestualmente, ai fini della regolarità edilizia-urbanistica degli immobili, la presentazione di richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria ed il rilascio della stessa;
- in data 17/05/2012 è stata presentata istanza per "Accertamento di Conformità in Sanatoria per opere realizzate in parziale difformità rispetto alla DIA onerosa 32/2006";
- In data 28/11/2023 l'amministrazione comunale di Roccastrada inviava con A/R, al _____, un documento avente per oggetto "Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento; .." riferito all'istanza di cui al punto precedente.

In data 19/12/2023, durante colloquio telefonico, lo scrivente veniva informato dal Funzionario Responsabile dell'Unità Operativa n. 5 "Governo del Territorio" del Comune di Roccastrada che l'A.C., fino a tale data, non aveva ricevuto nessun riscontro alla "Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento; ..." inviata il 28/11/2023.

Per quanto sopra descritto lo scrivente ritiene che ad oggi la condizione di difformità rilevata nella parte di fabbricato indicato come CORPO DI FABBRICA "A2" non sia stata sanata e che quindi continuino a persistere le condizioni per una sua rimessa in pristino/demolizione.

Per la demolizione del CORPO DI FABBRICA "A2" si può prevedere, un costo globale onnicomprensivo presumibilmente pari a:

(arrotondando a 650 mc) mc 650,00 x 20,00 €/mc = € 13.000,00.

6.A.2) COMPLESSO IMMOBILIARE N.2 – (Fabbricato e Carraia)

Del Fabbricato di vecchia costruzione, identificato al Foglio N.186, Particella N.21, costituito dai Sub.ni N.ri 2/3/4/5/6 e della "Carraia", agli atti del Comune di Roccastrada non risultano presenti Pratiche Edilizie. In considerazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato/i, si ritiene, che gli stessi possano essere stati edificati molto prima della Legge Urbanistica n. 765 del 1967.

7. **QUESITO N.7**

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

7.1) **DIVISIONE IN LOTTI**

In merito all'opportunità della vendita del Compendio Immobiliare in Uno o più Lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene, che sia giustificata ed opportuna la vendita dei Beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare in DUE LOTTI così identificati:

➤ **LOTTO N.1**

Compendio Immobiliare posto in Comune di Roccastrada (GR), Frazione di Sticciano Scalo, Località Podere Porcareccia Nuova – Lattaia.

Il **LOTTO N.1** è costituito da:

- A) **Un Fabbricato Principale** isolato destinato ad Abitazione, a due Piani fuori terra (Piano T/1); ai locali/vani abitabili e servizi ubicati al Piano Terra si accede dalla corte esclusiva antistante e retrostante; ai locali/vani e servizi ubicati al Piano Primo si accede da una scala esterna, che diparte dalla antistante corte esclusiva. Il fabbricato è attualmente è Censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio N.187, P.IIa N.14, Categoria Catastale A/4 (*Abitazione di tipo popolare*), Classe 3, Consistenza 13,5 vani, Superficie Catastale Totale 260,0 mq., Totale escluse aree scoperte 260,0 mq., Rendita Euro 655,38. (*La planimetria e i dati catastali non corrispondono alla realtà, devono essere aggiornati*).
- B) **Un Deposito/Magazzino, isolato e tettoia**, a un Piano fuori Terra composto di un unico locale; vi si accede dalla corte esclusiva circostante.
Costituisce una pertinenza del Fabbricato principale, insiste sulla P.IIa N.14 del Foglio N.187. (*La planimetria catastale non corrispondono alla realtà*).
- C) **Tre Appezamenti di Terreno con destinazione Agricola**, due contigui e uno staccato, di forma allungata e irregolare, di diversa consistenza e coltura, della superficie catastale complessiva di Ha 01.26.68 (12.668 mq.), censiti al Catasto Terreni compreso pertinenze ed annessioni al Foglio N.187:
- **Particella N.8**, qualità cespuglioso di classe 2, della superficie catastale di Ha 00/13/68 (1.368,0 mq.);
 - **Particella N.21**, qualità cespuglioso di classe 2, della superficie catastale di Ha 00/10/00 (1.000,0 mq.);
 - **Particella N.35**, qualità seminativo di classe 3, della superficie catastale di Ha 01/03/00 (10.300,0 mq.).

➤ **LOTTO N. 2**

Compendio Immobiliare posto in Comune di Roccastrada (GR), Frazione di Sticciano Scalo, Località Fattoria di Lattaia.

Il **LOTTO N. 2** è costituito da:

Un **Fabbricato Urbano** isolato, una **Carraia** e **area annessa** circostante, posti in Comune di Roccastrada (GR), Frazione di Sticciano Scalo, Località Fattoria di Lattaia.

A) **Il fabbricato urbano di vecchia costruzione** ha una pianta irregolare; si eleva di due piani fuori terra; si presenta fatiscente e in cattivo stato di manutenzione e conservazione; è composto (*catastalmente*) da n. 4 unità immobiliari di diversa destinazione e consistenza, in particolare:

→ **Un magazzino al Piano Terra** della superficie catastale di 100,0 mq., costituito da tre locali comunicanti di diversa consistenza, censito al Catasto Fabbricati al Foglio N.186, Particella N.21, Sub.no N.3, Categoria C/2, Consistenza 100,0 mq., Rendita Euro 134,28;

→ **Un magazzino al Piano Terra** della superficie catastale di 104,0 mq., costituito da due locali comunicanti di diversa consistenza, censito al Catasto Fabbricati al Foglio N.186, Particella N.21, Sub.no N.4, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 104,0 mq., Rendita Euro 139,65;

→ **Una Abitazione di tipo popolare al Piano Primo**, composta da tre vani oltre a servizi ed accessori, della Superficie Edificata (SE) di circa 92,00 mq.; censita al Catasto Fabbricati al Foglio N.186, Particella N.21, Sub.no N.5, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6,0 vani, Rendita Euro 291,20;

→ **Una Abitazione di tipo popolare al Piano Primo** composta da tre vani oltre a servizi ed accessori, della Superficie Edificata (SE) di circa 110,0 mq.; censita al Catasto Fabbricati al Foglio N.186, Particella N.21, Sub.no N.6, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,0 vani, Rendita Euro 194,19.

B) **La "Carraia" al Piano Terreno**, è staccata ma vicina al fabbricato principale, si eleva di un solo piano fuori terra, ha una pianta regolare e risulta censita al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio N.186, Particella N.21, Sub.no N.2, Categoria C/6, Consistenza 62,0 mq., Rendita Euro 153,70.

C) **Un appezzamento di terreno agricolo** di forma irregolare allungata, posto nelle vicinanze dei fabbricati e a confine col torrente Bai; censito Catasto Terreni al Foglio N.186, Particella N.31, qualità Seminativo di Classe 2, di Ha 02/02/40, Reddito Dominicale di Euro 0,87 e Reddito Agrario di Euro 0,93; qualità Uliveto di Classe 2, di Ha 00/05/93, Reddito Dominicale di Euro 1,68, Reddito Agrario di Euro 1,99.

8. QUESITO N.8

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione 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; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

8.1 DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare risulta pignorato per la piena proprietà dell'intero e **RISULTA DIVISIBILE** in natura.

9. QUESITO N.9

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

9.1 STATO LOCATIVO

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERO**.

10. QUESITO N.10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni de quo **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito.

11. QUESITO N.11

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

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Alla data di stesura della presente relazione, **NON** gravano sugli immobili oggetto di stima:

- Vincolo archeologico;

- Vincolo Storico;
- Vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi;
- Diritti di usi civici;
- Oneri di natura condominiale.

(Nota: nel Piano Operativo del comune di Roccastrada (GR), il fabbricato che ricade all' interno della p.lla n.21 del foglio n. 186, (comprendente i subalterni n.ri 2/3/4/5/6) fa parte degli "edifici di valore storico documentale" – art. 71. patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale.)
(Vedi Allegato N.2)

12. QUESITO N.12

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

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo, il valore di surrogazione, il valore di trasformazione ed il valore complementare dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile **valore di mercato**, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni analoghi.

Quindi, per effettuare la valutazione del valore degli immobili, si adotterà il **procedimento diretto o sintetico** (detto anche empirico)

Individuato pertanto un certo numero di **dati storici**, e facendo anche riferimento anche ai valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (valori OMI) dell'Agenzia delle Entrate, e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con il bene stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, il procedimento diretto consentirà comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Per la valutazione dei terreni si prenderà in esame il:

- Il listino dei valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Prov. Di Grosseto "Rilevazione anno 2020";
- I Valori Agricoli medi della Provincia di Grosseto (Ufficio del Territorio di Grosseto) annualità 2015, riferito alla Regione Agraria, al Comune, alla coltura, ecc.;
- In mancanza dei valori agricoli medi saranno presi in esame i valori medi di Comuni limitrofi; saranno analizzati anche i valori Agricoli Medi della Prov. Di Siena – Regione Agraria 4 – perché considerati similari a quelli del territorio su cui insistono i beni immobili oggetto di stima.

Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della località e della zona; l'ubicazione degli immobili; le loro caratteristiche costruttive; la tipologia edilizia; la destinazione urbanistica; lo stato di conservazione e manutenzione; la regolarità urbanistica-edilizia; lo stato locativo delle unità immobiliari; la consistenza degli immobili; lo scopo della stima ed il mercato immobiliare della domanda e dell'offerta e quant'altro ritenuto necessario.

Procedimento sintetico – In applicazione del metodo comparativo anzidetto, si può riferire, che alla data di stesura della **prima perizia**, nella zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione venivano mediamente offerti i seguenti valori:

- Appartamento rurale ad uso "residenziale" ... da € 900,00 a € 1.400,00 al mq./lordo circa.
- Volumetria recuperabile fabbricato Rurale da € 50,00 a € 100,00 al mc./lordo circa.
- Pascolo cespugliato/arborato da € 1.500,00 a € 3.000,00 ad Ettaro circa.
- Seminativo da € 6.000,00 a € 14.000,00 ad Ettaro circa.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- parte dei fabbricati si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente/discreto e parte, invece, risultano fatiscenti e diruti;
- per i fabbricati in buono stato di conservazione il loro valore di stima può essere individuato dalla loro superficie commerciale;
- per i fabbricati fatiscenti e/o diruti il loro valore commerciale può essere individuato prevalentemente dalla loro volumetria recuperabile;
- gran parte dei terreni sono in stato di abbandono;

- gli immobili in oggetto risultano LIBERI;
- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, alla Volumetria Commerciale e Superficie Fondiaria considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

- Appartamento rurale ad uso "residenziale" → € 1.100,00 al mq lordo
- Volumetria recuperabile fabbricato Rurale → € 70,00 al mc lordo
- Pascolo cespugliato → € 1.600,00 ad ettaro
- Seminativo → € 12.000,00 ad ettaro

Premesso quanto sopra e conoscendo le superfici e le volumetrie commerciali e le superfici fondiarie complessive degli immobili riportate nella risposta al 2° quesito - *Descrizione degli immobili* – si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto:

LOTTO 1

Immobili censiti al *Catasto Fabbricati* del Comune di Roccastrada al foglio 187 p.lla 14 cat. A/4 costituiti da un **fabbricato principale – Corpo di Fabbrica "A1"**- adibito ad abitazione sviluppato su due piani, **locale deposito e tettoia** , oltre a **terreni agricoli** individuati al foglio 187, p.lle 8, 21 e 35 al Catasto Terreni del suddetto Comune e relative pertinenze annesse.

Superficie Commerciale	mq 438 x € 1.100,00/mq = in c.t. €	481.800,00
Terreno Agricolo <i>Pascolo cespugliato</i>	ha 00.23.68 x € 1.600,00/ha = in c.t. €	379,00
Terreno Agricolo <i>Seminativo</i>	ha 01.03.00 x € 12.000,00/ha = in c.t. €	<u>12.360,00</u>
	Sommano €	494.539,00

a detrarre

- 1) spesa per attestazione di conformità in san. presumibilmente non inferiore a € 5.000,00;
- 2) costo per demolizione presumibilmente uguale a € 13.000,00;

$$(€ 494.539,00 - € 5.000,00 - € 13.000,00) = € 476.539,00$$

arrotondabili a € 476.500,00

(diconsi Euro quattrocentosettantaseimilacinquecento/00)

LOTTO 2

Immobili censiti al *Catasto Fabbricati* del Comune di Roccastrada (GR) al Foglio n. 186, Particella n. 21, Sub.ni n.ri 2, 3, 4, 5 e 6 costituite da **fabbricato fatiscente e fabbricato diruto** (carraia), oltre **terreno agricolo** individuato al Foglio n.187, p.la n. 31 al Catasto Terreni del suddetto Comune e relative pertinenze annesse.

Volumetria Commerciale	mc 1.600,00x € 70,00/mc = in c.t. € 112.000,00
Terreno Agricolo <i>Pascolo arborato</i>	ha 00.02.40 x € 1.600,00/ha = in c.t. € 38,00
	Sommano € 112.038,00

arrotondabili a € 112.000,00
(diconsi: Euro centododicimila/00)

12.2 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N. 1

Piena proprietà di immobili identificati al Foglio n. 187 P.lla n.14 costituiti da un **fabbricato principale** adibito ad abitazione sviluppato su due piani, **locale deposito** e **tettoia**, oltre a **terreni agricoli** individuati al Foglio n. 187, P.lle n.ri 8, 21 e 35 e relative pertinenze annesse, il tutto sito nel Comune di Roccastrada (GR), Sticciano Scalo, Loc. Podere Porcareccia Nuova – Lattaia.

Il **FABBRICATO PRINCIPALE** a **destinazione abitativa** risulta composto da due distinti corpi di fabbrica, diversi per epoca di realizzazione e materiali utilizzati, posti in aderenza tra loro e indicati di seguito, uno come **CORPO DI FABBRICA "A1"**, costituito da due livelli (piano terra e primo) e l'altro come **CORPO DI FABBRICA "A2"**, realizzato su un unico livello (piano terra) che presenta per difformità edilizie –urbanistiche non sanate e che quindi ad oggi continuano a persistere le condizioni per una sua rimessa in pristino/demolizione.

Il **CORPO DI FABBRICA "A1"** si presenta come edificio di antico impianto, (oggetto di interventi di ristrutturazione che oggi risultano quasi completamente realizzati) ed è strutturalmente caratterizzato da muratura portante in pietra (in larga parte pareti in pietra facciavista) e solai in laterizio con elementi di orditura in legno e/o ferro (travetti in legno e mezzane e/o volterrane con putrelle in ferro).

Da un punto di vista distributivo, detto corpo è costituito:

al **piano terra**, due ampi locali di soggiorno con accesso esterno dalla corte antistante, ai quali si collegano alcuni locali di servizio; sono inoltre presenti anche altri locali alcuni dei quali presentano rifiniture da ultimare.

al **piano primo**, raggiungibile con rampa di scale esterna, un primo locale di ingresso-disimpegno, da cui si accede a due locali soggiorno (posti uno sulla destra ed uno sulla sinistra del locale di ingresso) su cui aprono ulteriori locali oltre a servizi.

Il **locale deposito**, sito nelle vicinanze del fabbricato principale, è realizzato in muratura mista di pietrame e mattoni, le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate e la copertura è realizzata con travi in legno, mezzane e manto in laterizio.

La **tettoia** è realizzata con pilastri in metallo e copertura in onduline metalliche ed è in cattivo stato di manutenzione/conservazione, e ad oggi risulta in gran parte crollata.

I **Terreni Agricoli**, posti in prossimità dei fabbricati, sono attualmente destinati a pascolo cespugliato e a seminativo.

I **fabbricati** risultano censiti al *Catasto Fabbricati* del Comune di Roccastrada al Foglio N.187, P.lla N.14, cat. Catastale A/4, Classe 3, Consistenza 13,5 vani, Superficie Catastale totale 260 mq. Totale escluso aree scoperte 260 mq., Rendita € 655,38;

Indirizzo: Via di Lattaia, piano T-I;

Intestatari:

per l'intero della piena proprietà;

I **Terreni** risultano censiti al *Catasto Terreni* del Comune di Roccastrada (GR) al Foglio N.187:

- P.lla N.8, qualità pascolo cespugliato, Classe 2, Ha 00.13.68, Reddito Dominicale Euro 0,28 e Agrario Euro 0,28;

- P.lla N.21, qualità pascolo cespugliato, Classe 2, Ha 00.10.00, Reddito Dominicale Euro 0,21 e Agrario Euro 0,21;

- P.lla N.35, qualità seminativo, Classe 3, Ha 01.03.00, Reddito Dominicale Euro 18,62 e Agrario Euro 23,94.

Intestatari:

per l'intero della piena proprietà.

Coerenze – Torrente Bai, terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Roccastrada al foglio 187 p.lla 65 e 73;

N.B.: - I fabbricati sono rappresentati CATASTALMENTE con corrispondenza NON AGGIORNATA.

N.B.: - Parte delle difformità edilizie-urbanistiche riscontrate nel fabbricato principale (nella parte indicata come Corpo di Fabbrica "A1") si ritiene che sia possibile una loro regolarizzazione tramite presentazione di procedura di sanatoria (attestazione di conformità in sanatoria) ai sensi della vigente normativa in materia (L.R.T. 65/2014 e s.m.i.), con un costo non inferiore a € 1.000,00 oltre alle spese tecniche per la predisposizione della pratica.

N.B.: - Le difformità edilizie-urbanistiche riscontrate nella parte indicata come CORPO DI FABBRICA "A2", vista la documentazione presentata e le determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale, come descritto nei capitoli della relazione di stima, sono da considerarsi ad oggi non sanate e che quindi continuano a preesistere le condizioni per una sua rimessa in pristino/demolizione .

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1

476.500,00

(Diconsi Euro *quattrocentosettantaseimilacinquecento/00*)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N. 2

Piena proprietà di fabbricati individuati al foglio 186, particella 21, Sub.ni n.ri 2, 3, 4, 5 e 6 costituite da **FABBRICATO** fatiscente e fabbricato diruto (**carraia**), oltre **terreno agricolo** individuato al foglio 187, p.lla 31 e relative pertinenze annesse, il tutto sito nel Comune di Roccastrada (GR) in Loc. Fattoria di Lattaia – Sticciano Scalo.

Il Fabbricato è costituito da un vecchio edificio, sviluppato su due piani, avente struttura portante con pareti in muratura mista di mattoni pieni e pietra, solai e coperture in travi in legno, travetti con mezzane e manto in laterizio.

L'edificio risulta completamente fatiscente e ormai inutilizzato da tempo; le murature perimetrali ed in particolare quelle lato strada e lato torrente Bai sono interessate da vistose lesioni, le travi in legno dei solai del piano terra hanno subito un processo di infradiciamento e sono interessate da un consistente attacco di microrganismi così come quelle del piano di copertura, i laterizi del manto di copertura risultano fortemente deteriorati, le aperture relative alle finestre e alle porte sono rimaste alcune senza infissi ed altre con infissi inefficienti.

La Carraia è una struttura quasi completamente diruta e si presenta completamente avvolta dalla vegetazione.

Il Terreno Agricolo, risulta del tutto improduttivo per estensione e localizzazione, coperto da vegetazione riparia arborea (pioppo) e arbustiva e soggetto alle periodiche esondazioni del torrente Bai.

Identificazione Catastale

Il fabbricato risulta censito al *Catasto Fabbricati* del Comune di Roccastrada (GR) al foglio 186, Particella N.21:

- Subalterno N.2, Cat. Catastale C/6, Rendita € 153,70;
- Subalterno N.3, Cat. Catastale C/2, Rendita € 134,28;
- Subalterno N.4, cat. Catastale C/2, Rendita € 139,65;
- Subalterno N.5, cat. Catastale A/4, Rendita € 291,28;
- Subalterno N. 6, cat. Catastale A/4, Rendita € 194,19.

Il **Terreno agricolo** risulta censito al *Catasto terreni* del Comune di Roccastrada (GR) al foglio 186, Particella N.31, qualità seminativo, Classe 2, Ha 00.02.40, Reddito Dominicale Euro 0,87 e Agrario Euro 0,93:

Intestatari:

per l'intero della piena proprietà.

Coerenze – S.P. n. 137 Lattaia, torrente Bai e terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Roccastrada al foglio 186, P.lla N.88.

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 2

€ 112.000,00

(Diconsi: Euro *centododicimila/00*)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale
- ALLEGATO 2: Strumenti Urbanistici e Vincoli
- ALLEGATO 3: Documentazione Urbanistica - Edilizia
- ALLEGATO 4: Elaborati grafici
- ALLEGATO 5: Documentazione fotografica
- ALLEGATO.6: Documentazione ipotecaria

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Grosseto, 23 Dicembre 2023



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Daniele Felici

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

