

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 128/2023

promossa da

PURPLE SPV S.R.L.

Contro



GIUDICE della ESECUZIONE: Dott.ssa Nicolò Cristina

Custode Giudiziario: Avv. Francesco Lepri

C.T.U.: Geom. Andrea Terramoccia

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto **Geometra Andrea Terramoccia**, libero professionista con Studio in Porto S. Stefano, Via Panoramica n°17, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 892 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Grosseto al n. 51, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 04/04/2024 lo scrivente veniva nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Nicolò Cristina delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito (adempimento effettuato telematicamente presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari in data 12/04/2024), veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° QUESITO: **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); **fornire** al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

2° QUESITO: **segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3° QUESITO: **effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto,

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; **verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante; **segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

5° QUESITO: **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

6° QUESITO: **predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

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

8° QUESITO: **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9° QUESITO: **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10° QUESITO: **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

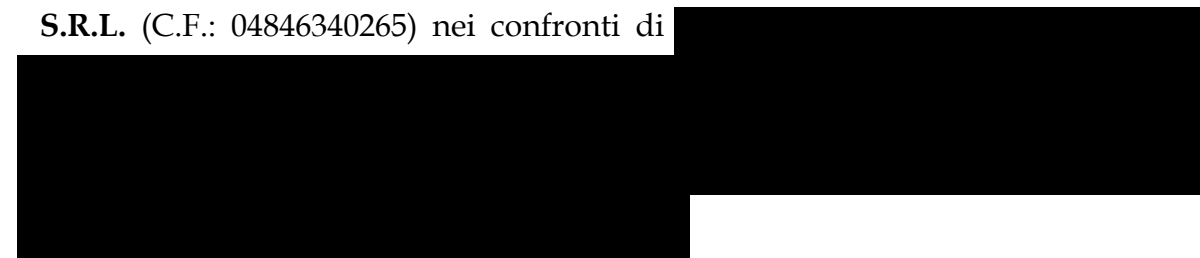
Esecuzione Immobiliare n. 128/2023



risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11° QUESITO: **determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

PREMESSA

Sulla base di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto al Registro Particolare n. 14074 ed al Registro Generale al n. 18306 in data 22/11/2023, oggetto della procedura esecutiva n. 128/2023, promossa da **PURPLE SPV S.R.L.** (C.F.: 04846340265) nei confronti di



- Piena Proprietà per 1/1 sull'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Arcidosso (GR), Località Valle Montana n. 18 - Frazione Le Macchie di Arcidosso, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 72, particella 219, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 238,60, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo (Intestata a  per la quota di 1/6 e  per la quota di 1/6);

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

***** ***** ***** ***** *****

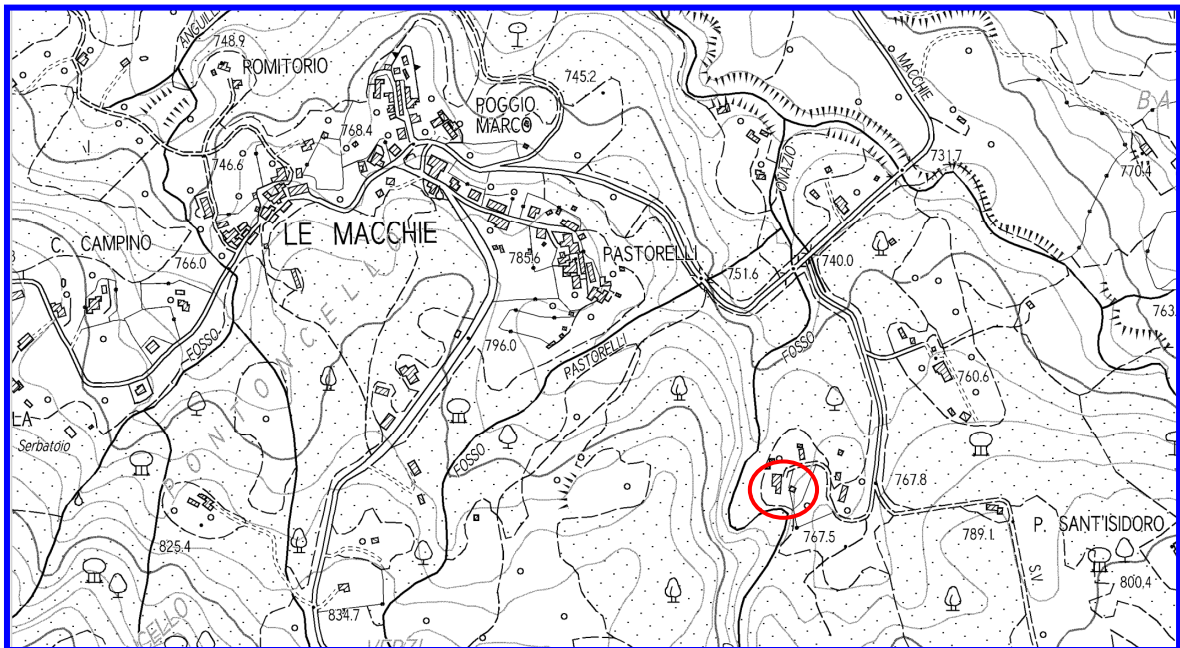
- Piena Proprietà per 1/1 sull'unità immobiliare (RIMESSA), sita nel Comune di Arcidosso (GR), Località Valle Montana n. 20 - Frazione Le Macchie di Arcidosso, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 72, particella 33, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq., rendita Euro 28,41, Piano Terra - Primo (Intestata a [REDACTED] per la quota di 4/6, [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6).

Di seguito si riportano due estratti cartografici, al fine di rendere più comprensibile la localizzazione del bene:



 Zona in Oggetto

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023



 Zona in Oggetto

ASTALEGALE.NET

1. QUESITO N. 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); **fornire** al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa, essendo presente in atti CERTIFICAZIONE NOTARILE E SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina in data 22/11/2023, alla quale si è ritenuto altresì opportuno affiancare ispezione ipotecaria di convalida ed aggiornamento effettuata in data 24/09/2024.

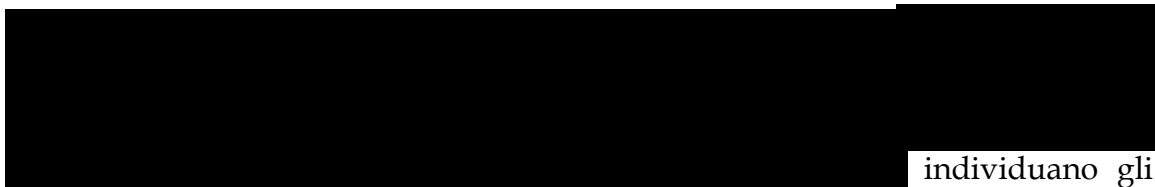
Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

1.2 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Le planimetrie catastali degli immobili catastali presenti in atti, congiuntamente all'estratto di mappa, visure storiche, ecc..., risultano essere state fornite al custode giudiziario Avv. Francesco Lepri, anch'esso nominato dall'Ill.mo Giudice Relatore Dott.ssa Nicolò Cristina delegato alle esecuzioni.

1.3 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 22/11/2023 - n. 14074 del Registro Particolare e n. 18306 del Registro Generale, Pubblico Ufficiale U.N.E.P. - Tribunale di Grosseto, Repertorio n. 709 del 24/10/2023, in favore di **PURPLE SPV S.R.L.** (C.F.: 04846340265) contro i Sig.ri



individuano gli immobili correttamente e consentono la sua univoca identificazione.

2. QUESITO N. 2

segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

2.1 EVENTUALI CARANZE NELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA

La documentazione presentata in atti risulta completa e pertanto, lo scrivente CTU non ha ritenuto opportuno segnalare tempestivamente le eventuali carenze della stessa sia al Giudice dell'Esecuzione sia ai creditori istanti.

All'interno del fascicolo telematico non è stato rinvenuto atto/i di provenienza ultraventennale e pertanto è stata necessaria l'acquisizione.

(Vedi Atto/i di Provenienza Ultraventennale "Allegato 1")

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

3. QUESITO N. 3

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; **verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante; **segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

3.1 AGGIORNAMENTO VISURE CATASTO

Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state effettuate le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, dalle quali è emerso che l'unità immobiliare (ABITAZIONE) catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al **foglio 72, particella 219, sub 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 238,60, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo, risulta regolarmente censita con, in atti, la sua planimetria.

Per quanto invece concerne l'unità immobiliare (RIMESSA) catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 72, particella 33**, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq., rendita Euro 28,41, Piano Terra - Primo, questa risulta regolarmente censita ma con planimetria mancante. Per la indicata fattispecie lo scrivente CTU si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento planimetrico previo supplemento d'incarico da parte del Giudice Relatore.

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

3.2 CORRISPONDENZA TITOLO DI PROVENIENZA - SITUAZIONE CATASTALE

Confrontando la situazione catastale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico, con la descrizione contenuta nel titolo di provenienza (atto di compravendita del 22/09/1981 - Repertorio n. 2646/247 - Notaio VINCENZO RASPONI trascritto il 24/09/1981 - nn. 11015/8319) si rileva che:

- l'unità immobiliare (ABITAZIONE) catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al **foglio 72, particella 219, sub 1**, (categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 238,60, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo) deriva da una soppressione per FUSIONE/AMPLIAMENTO di due unità abitative, indicate nell'atto di provenienza, censite rispettivamente al Catasto Fabbricati al foglio 72, particella 156 (categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, rendita Lire 88, Piano Terra - Primo) ed al Catasto Fabbricati al foglio 72, particella 219 (categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, rendita Lire 88, Piano Terra - Primo). Lo scrivente CTU, per quando è possibile rilevare, ritiene che la descrizione possa essere astrattamente conforme allo stato dei luoghi anche se all'epoca erano presenti due unità immobiliari mentre allo stato ne è presente una. Il CTU non è altresì in grado di confrontare la planimetria oggi in atti con quelle dell'epoca del rogito perché in quel momento non presenti in atti.
- l'unità immobiliare (RIMESSA) catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 72, particella 33** (categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq., rendita Euro 28,41, Piano Terra - Primo) risulta conforme a quanto indicato nell'atto di provenienza. Lo scrivente CTU, per quando è possibile rilevare, ritiene che la descrizione possa essere astrattamente conforme allo stato dei luoghi. Il CTU non è altresì in grado di confrontare la planimetria oggi in atti con quella dell'epoca del rogito perché tutt'oggi non presenti in atti.

3.3 CORRISPONDENZA SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI

Confrontando la situazione catastale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi si rileva:

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

- per l'unità immobiliare (ABITAZIONE) catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al **foglio 72, particella 219, sub 1**, (categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 238,60, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo), l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale.

Per quanto concerne la corrispondenza planimetrica sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato rappresentato riguardanti, al piano seminterrato nella mancata rappresentazione delle scale di accesso alle cantine, al piano terra nella diversa ubicazione della finestra del bagno e della camera e indicazione errata dell'altezza della stessa (ml. 2,40 contro i ml. 2,45 indicata) ed al piano primo nella diversa ubicazione della finestra della camera e indicazione errate dell'altezze della stessa (ml. 2,98/2,40 contro i ml. 2,95/2,35 indicate).

Rilevate le difformità delle unità immobiliari di cui sopra, si precisa che le stesse non ne pregiudicano la vendibilità, pertanto in questa sede non si procede a rettifica catastale, ritenendo che lo stato di attuale di irregolarità sia superabile dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene **previa eventuale acquisizione dei titoli legittimanti sotto il profilo urbanistico/edilizio.** Per la presentazione della variazione catastale all'Agenzia del Territorio tramite procedura Docfa (Catasto Fabbricati) per aggiornamento planimetrico, dovranno essere considerate e conteggiate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche.

- per l'unità immobiliare (RIMESSA) catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 72, particella 33** (categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq., rendita Euro 28,41, Piano Terra - Primo), l'esattezza degli identificativi, dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale.

Per quanto concerne la corrispondenza planimetrica, questa non può essere accertata per mancanza di planimetria in atti.

Rilevate la mancanza della planimetria in atti dell'unità immobiliare di cui sopra, si precisa che la stessa non ne pregiudica la vendibilità, pertanto in questa sede non si procede ad aggiornamento catastale, ritenendo che tale situazione sia superabile dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene. Per la

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

presentazione della variazione catastale all'Agazia del Territorio tramite procedura Docfa (Catasto Fabbricati) per aggiornamento planimetrico, dovranno essere considerate e conteggiate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche.

Per la suindicata fattispecie lo scrivente CTU si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento planimetrico previo supplemento d'incarico da parte del Giudice Relatore.

(Vedi Elaborati Grafici - Rilievo e Stato Sovrapposto "Allegato 2 e 3")

3.4 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESSE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE

L'identificativi catastali delle unità immobiliari de quo non includono ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

4. QUESITO N. 4

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

4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla documentazione in atti e da ulteriori indagini effettuate, a carico dei beni di cui trattasi, e per quanto di interesse della presente procedura, si rileva sussistere diritto di proprietà così come di seguito ascrivibile:

- Unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Arcidosso (GR), Località Valle Montana n. 18 - Frazione Le Macchie di Arcidosso, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 72, particella 219, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 238,60, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo;
- Unità immobiliare (RIMESSA), sita nel Comune di Arcidosso (GR), Località Valle Montana n. 20 - Frazione Le Macchie di Arcidosso, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 72, particella 33, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq., rendita Euro 28,41, Piano Terra - Primo;

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

- Intestati attuali:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 4/6;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6;
- [REDACTED]
[REDACTED] , proprietà per 1/6.

Si precisa inoltre che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare 14074 - Registro Generale 18306 del 22/11/2023 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI GROSSETO - Repertorio n. 709 del 24/10/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di PURPLE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) C.F.: 04846340265 (R [REDACTED])

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Grava su Arcidosso NCEU Foglio 72 Particella 219 Sub. 1 e Particella 33;

ISCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare 5619 - Registro Generale 21391 del 13/12/2007 - Pubblico ufficiale ZORZI ANTONIO - Repertorio n. 12163/4852 del 04/12/2007 - IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA - Sede AREZZO C.F.: 00367210515 (Domicilio ipotecario eletto AREZZO VIA CALAMENDREI 255), contro

[REDACTED]

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

di ipoteca, iscritta per una somma capitale di € 130.000,00 ed una somma Totale di € 260.000,00, Durata 15 anni. Grava su NCEU Arcidosso Foglio 72 Particella 156 Particella 219 e Particella 33.

4.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché da verifica effettuata dallo scrivente presso i competenti uffici, per la proprietà di cui trattasi si indica il seguente quadro sinottico della provenienza al ventennio:

- Unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Arcidosso (GR), Località Valle Montana n. 18 - Frazione Le Macchie di Arcidosso, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 72, particella 219, sub 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 238,60, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo;
- Unità immobiliare (RIMESSA), sita nel Comune di Arcidosso (GR), Località Valle Montana n. 20 - Frazione Le Macchie di Arcidosso, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 72, particella 33**, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq., rendita Euro 28,41, Piano Terra - Primo;

- attuale proprietà:

Ai signori [REDACTED], per la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno, sugli immobili al NCEU di Arcidosso Foglio 72 Particella 219 Sub. 1 e Particella 33, erano stati chiamati all'eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione registrata a Grosseto il 22/12/2014 al n. 1975 volume n. 9990, trascritta il 16/01/2015 al Registro Particolare n. 414 ed al Registro Generale n. 494, devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 28/08/2023 al Registro Particolare n. 10670 ed al Registro Generale n. 13857, accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

in precedenza la proprietà del bene era giunto a:

Ai signori [REDACTED] la quota pari a 1/2 di nuda proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, era pervenuta per atto di compravendita del 22/09/1981 - Repertorio n. 2646/247 - Notaio VINCENZO RASPONI trascritto il 24/09/1981 - nn. 11015/8319 da potere di

[REDACTED]
[REDACTED], che si riservavano l'usufrutto.

5. QUESITO N. 5

acquire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

5.1 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTIA (CDU)

È stata acquisita la mappa censuaria relativa al Foglio in cui le unità immobiliari sono censite, per cui si rimanda alla documentazione catastale allegata.

Per la proprietà in oggetto, non rientrante fra quella censita al catasto terreni, non è stato necessario acquisire preventivamente il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale (Adozione con D.C.U.C. n. 173 del 16/12/2020 pubblicazione BURT n. 5 del 03.02.2021 - Riadozione con D.C.U.C. n. 109 del 28/10/2022 pubblicazione sul BURT n. 3 del 18/01/2023), il Regolamento Urbanistico (approvato con D.C.C. n. 22 del

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

24/07/2003 - Variante Generale approvata con D.C.C. n. 19 del 27/06/2013), nonché il Regolamento Edilizio (Approvato con D.C.C. n. 8 del 17/04/2003), vigenti sul territorio comunale di Arcidosso, si rileva che la proprietà di cui trattasi viene individuata nella Tavola 9A del Piano Strutturale come TERRITORIO RURALE (Area individuata come G23 - MONTE LABRO), normato dal TITOLO VI - NORME FORESTALI E DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE, dall'art. 69 - 70 - 71 - 72 -73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 delle Norme Tecniche d'Attuazione che così recitano:

ART. 69 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI.

1. Le Norme, hanno fra gli obiettivi principali quello di mantenere e consolidare l'uso agricolo del suolo come valore autonomo contestuale indispensabile alla conservazione del patrimonio agricolo e delle caratteristiche storiche morfologiche del paesaggio agrario.
2. Le Norme, si applicano nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, come individuate nelle tavole del Piano Strutturale e nelle zone omogenee E ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444 ed a quelle comunque destinate all'agricoltura anche se definite in maniera diversa.
3. La definizione di attività agricola è quella di cui all'art. 2 della L.R.T. 64/95 come modificata dalla L.R.T. 25/97;
4. Il dimensionamento massimo ammissibile degli interventi, ammessi nel territorio rurale è quello determinato dal Piano Strutturale, di seguito sintetizzato in specifica tabella:

| TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO NEL TERRITORIO RURALE PREVISTA IN ATTUAZIONE DELLE NORME DEL PIANO STRUTTURALE | | | | |
|---|---|------------|--|--|
| Destinazione | Destinazioni residenziale ¹⁶ | | Destinazione Turistico ricettiva ¹⁷ | Destinazione Artigianale Commerciale ¹⁸ |
| parametro | Numero alloggi | s.u.l (mq) | Numero posti letto | Superficie utile lorda (S.U.L) in mq |
| dimensionamento | n. 100 | Mq 13.000 | p.l. 100 | mq 1.000 |

ART. 70 - AMBITI DI APPLICAZIONE E TIPI DI INTERVENTO POSSIBILI IN AREA AGRICOLA.

1. Nelle zone agricole sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

A - Nuova Edificazione:

a1 - residenza;

a2 - strutture a servizio del fondo (annessi e attività connesse all'agricoltura);

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

a3 - strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero (piscine e campi tennis ect.);

a4 - strutture per funzioni compatibili ed integrative dell'attività agricola.

B - Riuso del patrimonio edilizio esistente:

b1 - residenza¹⁹

b2 - strutture a servizio del fondo (annessi e attività connesse all'agricoltura);

b3 - strutture pertinenziali per le pratiche sportive e il tempo libero (piscine e campi tennis ect.);

b4 - strutture per funzioni compatibili ed integrative dell'attività agricola

2. Le disposizioni di cui al presente titolo valgono in relazione agli ambiti che sono specificati nella normativa e sono in funzione dell'articolazione del territorio rurale come definita agli articoli seguenti.

3. Il relativo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è presentato dall'imprenditore agricolo al Comune secondo le modalità definite dalle vigenti Leggi e Regolamenti regionali. La Nuova residenza ancorché realizzata mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente, è ammissibile solo se a servizio di soggetti impegnati nell'attività agricola (familiari, coadiuvanti o addetti a tempo indeterminato), e a seguito dell'approvazione del programma aziendale presentato dall'Imprenditore agricolo nel rispetto delle modalità precisate dalle Leggi regionali e regolamenti in vigore.

ART. 71 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE.

1. Nelle tavole del Piano Strutturale sono state individuate le aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola in relazione alle caratteristiche produttive e alle funzioni di presidio ambientale e paesaggistico e ai livelli di articolazione del paesaggio.

2. Il territorio e il paesaggio è stato rappresentato nelle tavole del Piano Strutturale, in scala 1:10.000.

In particolare, in tale cartografia è rappresentato:

- il perimetro del territorio rurale;
- gli ambiti di degrado (usi impropri e frammentazione fondiaria);
- le zone ad esclusiva e prevalente destinazione agricola;

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

- le aree con problemi geologici per la presenza di frane in atto;
- il perimetro delle aree urbanizzate;
- Le aree di tutela paesaggistica

3. Inoltre, come precisato precedentemente nelle presenti norme, il territorio comunale è rappresentato nella cartografia scomposto in:

- AMBITO MORFOLOGICO TERRITORIALE (A.M.T.)
- SISTEMA MORFOLOGICO TERRITORIALE (S.M.T.)
- UNITA' MORFOLOGICA TERRITORIALE (U.M.T.)

4. Tali ampie porzioni del territorio comunale comprendono prevalentemente aree rurali che sono dettagliatamente disciplinate negli articoli seguenti in relazione alle singole caratteristiche che le distinguono.

ART. 72 - INDICAZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO IN RELAZIONE ALLE SINGOLE UNITA'

1. L'articolazione del territorio, è accompagnata dalla definizione delle categorie di intervento ammissibili di ogni singola unità.

AMBITO MORFOLOGICO TERRITORIALE (A.M.T.)

- R - RILIEVI DELL'ANTIAPPENNINO
- CP - COLLINE PLIOCENICHE

SISTEMA MORFOLOGICO TERRITORIALE (S.M.T.)

- CP2 - L' AGRO DI CIVITELLA
- R8 - DORSALE DI SCANSANO
- R9 - MONTE AMIATA

UNITA' MORFOLOGICA TERRITORIALE (U.M.T.)

- CP2.4 - I COLLI DI CINIGIANO
- R8.1 - MONTE AQUILAIA
- R9.1 - LA VETTA
- R9.2 - IL CONO DELL' AMIATA
- R9.3 - LE PENDICI DELL' AMIATA

2. Nelle tavole del Piano Strutturale sono altresì indicate le Ambiti a ridotto potenziale antropico (A.R.P.A):

GV22- AMIATA

G23 - MONTE LABRO

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

3. A ciascuna categoria corrispondono diverse specificazioni nella normativa e nella pianificazione proposta come riportato negli articoli seguenti.

A) INTERVENTI AMMESSI NEL TERRITORIO RURALE DELL' UNITA' DEI COLLI DI CINIGIANO (CP2.4)

1. Descrizione dell'Unità: La porzione individuata costituisce l'area più pianeggiante del Comune di Arcidosso. Le colline sono prevalentemente prive di alta vegetazione e assumono un aspetto brullo. I poderi esistenti nell'unità Cp.2.4. risultano prevalentemente dalla colonizzazione dell'Ente Maremma. Ancora sono esistenti modeste attività di imprenditori agricoli che praticano colture estensive di cereali e pascolo.

La normativa per questa unità propone principalmente il mantenimento dei livelli di antropizzazione e degli assetti paesistico esistenti. Gli Interventi edilizi in generale e anche quelli infrastrutturali dovranno tenere conto dell'assetto paesistico esistente.

2. Categorie di intervento Ammesse:

A) Saranno ammessi nelle ZONE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA Nel caso di Imprenditori Agricoli, gli interventi a1 - a2 -a3 - a4 - b1 - b2 - b3 - b4. La Nuova residenza ancorché realizzata mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente, (intervento b1) è ammissibile solo se a servizio di soggetti impegnati nell'attività agricola (familiari, coadiuvanti o addetti a tempo indeterminato, e a seguito dell'approvazione del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo secondo le modalità definite dalle vigenti Leggi e Regolamenti Regionali.

Nel caso di proprietari non imprenditori agricoli gli interventi a2 -a3 - a4 -b1 - b2 - b3 - b4 di cui agli articoli precedenti.

Si ammettono gli interventi previsti nel relativo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) per il mantenimento e la conduzione dell'azienda agricola secondo le modalità di localizzazione, quale distanza dai crinali, acque superficiali, dominanti paesaggistiche, naturalistiche, dei parametri edilizi quale la tipologia, l'altezza massima, il profilo della sagoma, il rapporto di copertura, e con l'impiego dei materiali con tecnologie e caratteristiche, costruttive, tinteggiature e materiali e manufatti per le coperture come riportati nella presente disciplina.

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

Ove ammessa la nuova costruzione dovrà essere inserita in modo coerente nel sistema insediativo dell'ambito di appartenenza utilizzando le infrastrutture stradali esistenti e nel rispetto dei criteri insediativi riportati all'art. 75, comma 3 delle presenti norme.

B) Nel patrimonio edilizio esistente si ammettono gli interventi previsti dalle categorie A - B - C - D - E - F riportate negli articoli seguenti, senza alterare i caratteri originali dei fabbricati ante 1950.

B) INTERVENTI AMMESSI NEL TERRITORIO RURALE DELL' UNITA' DEL MONTE AQUILAIA (R8.1)

1. Descrizione dell'Unità: Costituisce l'area centrale della frazione di Stribugliano. Il territorio è prevalentemente montuoso con presenza di bosco e pascolo. Ancora modeste residue attività agricole a carattere estensivo con ruolo crescente della pastorizia e delle colture foraggere. Sono 131 numerosi i poderi "storici" realizzati in pietra tipica del luogo e che risultano ancora abitati da agricoltori non più in attività.

Nella parte più pianeggiante si rileva un'attività relativamente intensiva con presenza di poderi.

La normativa per questa unità di paesaggio propone categorie di intervento tese alla valorizzazione e al presidio ambientale dell'area e al recupero dei numerosi fabbricati rurali abbandonati.

2. Categorie di intervento Ammesse:

a) Saranno ammessi nelle ZONE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

Nel caso di imprenditori agricoli professionali (I.A.P.), gli interventi a1 - a2 -a3 - a4 - b1 - b2 - b3 - b4.

La Nuova residenza ancorchè realizzata mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente, (intervento b1) è ammissibile solo se a servizio di soggetti impegnati nell'attività agricola (familiari, coadiuvanti o addetti a tempo indeterminato, e a seguito dell'approvazione del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo secondo le modalità definite dalle vigenti Leggi e Regolamenti Regionali.

Nel caso di proprietari non imprenditori agricoli gli interventi a2 -a3 - a4 -b1 - b2 - b3 - b4. di cui agli articoli precedenti.

Si ammettono gli interventi previsti nel relativo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) per il

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

mantenimento e la conduzione dell'azienda agricola secondo le modalità di localizzazione, quale distanza dai crinali, acque superficiali, dominanti paesaggistiche, naturalistiche, dei parametri edilizi, quale la tipologia, l'altezza massima, il profilo della sagoma, il rapporto di copertura, e con l'impiego dei materiali con tecnologie e caratteristiche costruttive, tinteggiature e materiali e manufatti per le coperture, come riportati nella presente disciplina.

Ove ammessa la nuova costruzione dovrà essere inserita in modo coerente nel sistema insediativo dell'ambito di appartenenza utilizzando le infrastrutture stradali esistenti e nel rispetto dei criteri insediativi riportati all'art. 75, comma 3 delle presenti norme.

b) Nel patrimonio edilizio esistente si ammettono gli interventi previsti dalle categorie A - B - C - D - E - F riportate negli articoli seguenti, senza alterare i caratteri originali dei fabbricati ante 1950.

C) INTERVENTI AMMESSI NEL TERRITORIO RURALE DELL' UNITA' DELLA VETTA (R9.1)

1. Descrizione dell'Unità: L'unità della vetta comprende L'A.R.P.A. GV22, che è stata descritta e disciplinata a parte nei paragrafi seguenti. La zona alta corrispondente alla "vetta" non è antropizzata, mentre la fascia R.9.1. che resta compresa fra la Provinciale che attraversa il capoluogo al perimetro della GV22, risulta notevolmente urbanizzata e popolata.

2. Categoria di intervento Ammessa: (AD ESCLUSIONE DELLE A.R.P.A.)

a) Saranno ammessi nelle ZONE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

Nel caso di imprenditori agricoli professionali (I.A.P.), gli interventi a1 - a2 -a3 - a4 - b1 - b2 - b3 - b4.

La Nuova residenza ancorchè realizzata mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente, (intervento b1) è ammissibile solo se a servizio di soggetti impegnati nell'attività agricola (familiari, coadiuvanti o addetti a tempo indeterminato, e a seguito dell'approvazione del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo secondo le modalità definite dalle vigenti Leggi e Regolamenti Regionali.

Nel caso di proprietari non imprenditori agricoli, gli interventi a2 -a3 - a4 -b1 - b2 - b3 - b4. di cui agli articoli precedenti.

Si ammettono gli interventi previsti nel relativo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) per il

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

mantenimento e la conduzione dell'azienda agricola secondo le modalità di localizzazione, quale distanza dai crinali, acque superficiali, dominanti paesaggistiche, naturalistiche, dei parametri edilizi quale la tipologia, l'altezza massima, il profilo della sagoma, il rapporto di copertura, e con l'impiego dei materiali con tecnologie e caratteristiche costruttive, tinteggiature e materiali e manufatti per le coperture, come riportati nella presente disciplina.

Ove ammessa la nuova costruzione dovrà essere inserita in modo coerente nel sistema insediativo dell'ambito di appartenenza utilizzando le infrastrutture stradali esistenti e nel rispetto dei criteri insediativi riportati all'art. 75, comma 3 delle presenti norme.

b) Nel patrimonio edilizio esistente si ammettono gli interventi previsti dalle categorie A - B - C - D - E - F riportate negli articoli seguenti, senza alterare i caratteri originali dei fabbricati ante 1950.

c) L'unità della Vetta comprende l'area di rilevante pregio ambientale identificata con GV22 che ai fini agricoli è individuata quale ZONA AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA.

Corrisponde di fatto all'area più elevata in quota del Comune di Arcidosso, è la montagna non antropizzata, costituita da estese faggete, abetine, castagneti e, per recente impianto, pinete. Le caratteristiche che ne determinano il pregio sono quelle paesaggistiche territoriali oltre quelle naturalistiche.

Su tale area, a differenza di quelle analoghe di altri comuni della fascia Amiatina, non hanno sede impianti sciistici, piste e quant'altro, così come sono assenti impianti di telecomunicazioni.

D) INTERVENTI AMMESSI NEL TERRITORIO RURALE DELL' UNITA' DEL CONO DELL'AMIATA (R9.2)

1. Descrizione dell'Unità: E' l'area più popolata del Comune di Arcidosso. Il sistema insediativo si è sviluppato prevalentemente lungo l'anello viario di mezza costa poco sotto la linea delle sorgenti.

Numerosi sono i fabbricati in area agricola ancora abitati, anche se di fatto l'agricoltura non costituisce la principale fonte di reddito per la conduzione familiare.

L'unità R.9.2. include anche una porzione d'area della Riserva Naturale.

La norma è tesa alla valorizzazione e al mantenimento degli insediamenti esistenti costituenti il presidio agricolo.

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

2. Categoria di intervento Ammessa, (resta esclusa l'area proposta della Riserva sottoposta a particolare disciplina):

a) Saranno ammessi nelle ZONE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

Nel caso di imprenditori agricoli professionali (I.A.P.), gli interventi a1 - a2 -a3 - a4 - b1 - b2 - b3 - b4.

La Nuova residenza ancorché realizzata mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente, (intervento b1) è ammissibile solo se a servizio di soggetti impegnati nell'attività agricola (familiari, coadiuvanti o addetti a tempo indeterminato, e a seguito dell'approvazione del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo secondo le modalità definite dalle vigenti Leggi e Regolamenti Regionali.

Nel caso di proprietari non imprenditori agricoli, gli interventi a2 -a3 - a4 -b1 - b2 - b3 - b4. di cui agli articoli precedenti.

Si ammettono gli interventi previsti nel relativo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) per il mantenimento e la conduzione dell'azienda agricola secondo le modalità di localizzazione, quale distanza dai crinali, acque superficiali, dominanti paesaggistiche, naturalistiche, dei parametri edilizi quale la tipologia, l'altezza massima, il profilo della sagoma, il rapporto di copertura, e con l'impiego dei materiali con tecnologie e caratteristiche costruttive, tinteggiature e materiali e manufatti per le coperture , come riportati nella presente disciplina.

Ove ammessa la nuova costruzione dovrà essere inserita in modo coerente nel sistema insediativo dell'ambito di appartenenza utilizzando le infrastrutture stradali esistenti e nel rispetto dei criteri insediativi riportati all'art. 75, comma 3 delle presenti norme.

b) Nel patrimonio edilizio esistente si ammettono gli interventi previsti dalle categorie A - B - C - D - E - F riportate negli articoli seguenti, senza alterare i caratteri originali dei fabbricati ante 1950.

E) INTERVENTI AMMESSI NEL TERRITORIO RURALE DELL' UNITA' ALLE PENDICI DELL'AMIATA (R9.3)

1. Descrizione dell'Unità: Area montuosa boscata e coltivata che circonda il cono dell'Amiata, comprende l'area del Monte Labro, ove sono presenti numerose attività agricole legate prevalentemente alla pastorizia.

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

L'unità R.9.3. comprende L'A.R.P.A. G23, del Montelabro e un'ampia porzione della riserva naturale che sono state descritte e disciplinate nei paragrafi successivi.

La norma è tesa al mantenimento dei valori ambientali e al mantenimento dei presidi agricoli esistenti.

2. Categoria di intervento Ammessa (resta esclusa l' A.R.P.A. G23, Montelabro e l'area della Riserva che sono sottoposte a particolare disciplina):

a) Saranno ammessi nelle ZONE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA:

Nel caso di imprenditori agricoli professionali (I.A.P.), gli interventi a1 - a2 -a3 - a4 - b1 - b2 - b3 - b4.

La Nuova residenza ancorchè realizzata mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente, (intervento b1) è ammissibile solo se a servizio di soggetti impegnati nell'attività agricola (familiari, coadiuvanti o addetti a tempo indeterminato, e a seguito dell'approvazione del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo secondo le modalità definite dalle vigenti Leggi e Regolamenti Regionali.

Nel caso di proprietari non imprenditori agricoli professionali, gli interventi a2 -a3 - a4 -b1 - b2 - b3 - b4, di cui agli articoli precedenti.

Si ammettono gli interventi previsti nel relativo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) per il mantenimento e la conduzione dell'azienda agricola secondo le modalità di localizzazione, quale distanza dai crinali, acque superficiali, dominanti paesaggistiche, naturalistiche, dei parametri edilizi quale la tipologia, l'altezza massima, il profilo della sagoma, il rapporto di copertura, e con l'impiego dei materiali con tecnologie e caratteristiche costruttive, tinteggiature e materiali e manufatti per le coperture come riportati nella presente disciplina.

Ove ammessa la nuova costruzione dovrà essere inserita in modo coerente nel sistema insediativo dell'ambito di appartenenza utilizzando le infrastrutture stradali esistenti e nel rispetto dei criteri insediativi riportati all'art. 75, comma 3 delle presenti norme.

b) Nel patrimonio edilizio esistente si ammettono gli interventi previsti dalle categorie A - B - C - D - E - F riportate negli articoli seguenti, senza alterare i caratteri originali dei fabbricati ante 1950.

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

F) CRITERI DI INTERVENTO NELL'A.R.P.A. GV22-AMIATA.

1. Descrizione dell'Unità: Le caratteristiche che ne determinano il pregio sono quelle paesaggistiche territoriali oltre quelle naturalistiche. L' area GV22, è individuata nella carta in scala 1:10.000 e segue, con lievi modifiche, la perimetrazione approvata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Corrisponde di fatto all'area più elevata in quota del Comune di Arcidosso, è la montagna non antropizzata, costituita da estese faggete, abetine, castagneti e, per recente impianto, pinete.

Su tale area, a differenza di quelle analoghe di altri comuni della fascia Amiatina, non hanno sede impianti sciistici, piste e quant'altro, così come sono assenti impianti di telecomunicazioni.

Si prevede per il futuro, anche in funzione della prevalente esposizione a quote non favorevoli, di evitare il coinvolgimento diretto per impianti di risalita e piste da sci. Dovranno essere disciplinate le attività colturali, specialmente per le essenze domestiche e dovranno evitarsi impianti di specie non autoctone, riconvertendo le pinete impiantate negli anni 1970.

All' interno dell'area GV22, si potranno evidenziare i percorsi pedonali, le antiche mulattiere dei boscaioli e ripristinare i rifugi forestali. In prossimità delle aree ex ristorante " Arcù " e albergo- ristorante " Gatto d'oro" potranno essere attrezzate aree di sosta e ristoro con adeguamenti e ampliamenti indispensabili alle strutture, secondo le disposizioni di cui all' art. 20, comma 9 e comma 10 delle Norme Tecniche del P.T.C. Provinciale.

2. Criteri per la gestione del territorio:

Le Norme Tecniche del Piano Strutturale prescrivono che nell' A.R.P.A GV22 è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione con l'eccezione degli interventi legati al recupero ambientale e alla riqualificazione delle due attività esistenti: denominate attualmente Gatto D' oro e Arcu' e dei rifugi forestali.

In forza di quanto sopra determinato, le presenti norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, stabiliscono, per il fabbricato denominato Arcù per finalità di riqualificazione e recupero dell'attività commerciale, di ammettere interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, con possibilità di ampliamento una tantum fino ad un max del 20% della superficie utile lorda esistente.

Tale intervento dovrà essere finalizzato all'adeguamento dell'attività e alla possibilità di eseguire tutte le opere per l'adeguamento alle norme igienico

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

sanitarie vigenti nonché alle norme di sostenibilità ambientale e sismiche previste dalle discipline in vigore.

L'intervento edilizio dovrà privilegiare l'uso del legno e di tutti i materiali rilegati alla costruzione originaria, collegata alla tradizione dei "rifugi amiatini".

Ai fini del recupero dell'attività commerciale e di rifugio originario, del fabbricato Arcu, si ammette la possibilità di sopraelevare di un solo livello, con il minimo consentito in gronda dalle attuali disposizioni regolamentari, anche utilizzando la possibilità di deroghe per i fabbricati montani. La destinazione dovrà permanere quella commerciale e di "rifugio" con la possibilità di ricavare, nell'ambito del recupero del fabbricato esistenti e ampliamento una tantum ammesso, un alloggio per il gestore del locale di s.u.l. massima 65 mq. Potrà essere ammessa anche la possibilità di utilizzare le eventuali camere rimanenti per posti letto da adibire alla funzione di "rifugio" originaria. Gli eventuali magazzini dovranno essere interrati. Dovranno essere mantenute, nell'ambito del recupero e della sopraelevazione, l'uso dei materiali tradizionali in pietra locale e legno.

Per la struttura denominata Gatto D'oro e per tutti i rifugi forestali sono ammesse opere fino alla ristrutturazione edilizia.

Per entrambe le strutture, denominate Arcù e gatto D'oro, sono ammesse opere di realizzazione di strutture pertinenziali per le aree di sosta o per le pratiche sportive, con elementi in legno.

E' prescritta la piena tutela e difesa degli assetti vegetazionali, faunistici e il controllo idrogeologico del territorio;

Sono stabiliti i seguenti ed ulteriori criteri per la realizzazione degli interventi sopra indicati:

- collegamento alla fruizione dei beni e dei valori ambientali dell'Unità;
- uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali (con esclusione di elementi strutturali prefabbricati in vista);
- evitare eccessivi movimenti di terra;
- contenere la realizzazione dei tratti viari di collegamento con le infrastrutture principali, mantenendovi comunque le caratteristiche dei tracciati poderali tipici ed evitando soluzioni impermeabilizzanti;
- elaborare il progetto architettonico contestuale alle sistemazioni ambientali, specificando le specie arboree a fini segnaletici (sempreverdi quali pini, cipressi,

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

etc.), utilitari (riparo da fattori climatici quali vento e sole, divisione di spazi, consolidamento di terreni) e ornamentali.

- Nell'eventuale ristrutturazione e ampliamento previsto non potrà essere superata l'altezza delle tipologie esistenti nel sistema e dovrà essere posta limitazione ad ulteriori coperture impermeabilizzanti del suolo. La riqualificazione delle eventuali superfetazioni, dovrà essere finalizzata alla realizzazione delle strutture pertinenziali adeguate alla funzione. Nell' ARPA GV 22, è prescritto il recupero dei seccatoi che costituiscono un importante testimonianza dell'attività agricola del luogo che comunque dovranno essere recuperati con le forme le dimensioni e i materiali originari nel rispetto di tutti i caratteri tipologici e formali e nel rispetto delle norme tecniche del piano strutturale nella parte riguardante il territorio rurale.

G) CRITERI DI INTERVENTO NELL'A.R.P.A. G23 - MONTE LABRO

1. Descrizione dell'Unità: Le caratteristiche che ne determinano il pregio sono quelle naturalistiche.

L' Area è individuata negli elaborati del Piano Strutturale in scala 1:10.000 e segue di fatto la perimetrazione approvata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Il paesaggio è tipicamente brullo su terreno calcareo, con presenza di attività agricole connesse alla pastorizia.

2. Criteri per la gestione del territorio:

La norma di seguito illustrata è tesa alla valorizzazione dell'attività agricola, pur garantendo il mantenimento dei valori ambientali ed specificatamente riferita all' A.R.P.A. G23 Montelabro con esclusione dell'area individuata per la Riserva soggetta a specifica normativa.

Nell' ARPA G23 le norme sono tese alla valorizzazione della attività agricola presente, garantendo il mantenimento dei valori ambientali e con riqualificazione delle emergenze storiche e culturali. Le Norme di attuazione del Piano Strutturale per la disciplina delle emergenze paesistico-ambientali sono tese nel considerare le stesse quali invarianti, ottimizzando le condizioni d'uso e le modalità di fruizione con la valutazione delle particolari situazioni vegetazionali, e di quei siti ove è ancora esistente l'insediamento umano, da considerare quale presidio per il mantenimento ambientale dell'area. Sono tutelati anche i caratteri emergenti del paesaggio attraverso il mantenimento dei

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

rapporti visuali, delle vedute panoramiche e paesistiche. Particolare tutela è riferita ai boschi, da considerare emergenze paesistico-ambientali, compreso la totalità delle aree momentaneamente sprovviste per particolari interventi selvicolturali o quelle con vegetazione aborea. Le Norme del Piano Strutturale ammettono l'intervento edilizio all'interno dell'ARPA G23 solamente se legato alla fruizione dei beni e dei valori caratteristici dell'emergenza stessa e solo nel rispetto dei criteri d'inserimento ambientale. Ove ammesso, l'intervento edilizio, sarà disciplinato nel regolamento urbanistico nei singoli requisiti in materia di localizzazione, parametri edilizi, impiego di materiali, sistemazioni esterne. Particolare attenzione è riferita alla eliminazione delle situazioni di degrado riscontrate nell'ARPA, sia in riferimento ai complessi vegetazionali che agli insediamenti rurali abbandonati o in disuso. Nelle tavole di P.S. sono individuate le aree boscate di particolare pregio, per le quali sarà vietato comunque qualsiasi intervento teso alla riduzione delle formazioni arboree.

Le Norme nell' A.R.P.A G23, - Montelabro, in applicazione delle norme del piano strutturale, non prevedono nuove espansioni urbane o la realizzazione di nuove infrastrutture primarie a rete e puntuali di tipo primario o puntuali.

Per quanto sopra, non sono previste nuove strutture ricettive, nuove strutture di servizio, villaggi turistici, campeggi, impianti sportivi e serre fisse, nuova viabilità, sistemazioni esterne di tipo impermeabile, palificate, antenne per ripetitori, piloni e altri manufatti che alterino la morfologia dei luoghi;

In particolare non potranno essere inserite nuove sistemazioni esterne in aree prive di fabbricati, iscrizioni pubblicitarie, nuovi arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale della stessa A.R.P.A.;

Non saranno ammessi interventi di alterazioni di crinali, o degli elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, emergenze geomorfologiche o di riduzione degli apporti acquiferi;

Non potranno essere ammesse attività e interventi di scarico di materiali di riporto e di risulta da scavi, raccolta in superficie di sabbia, ghiaia e sassi, eliminazione di alberature tipiche del paesaggio, imboschimento con specie non autoctone, utilizzazione differente dal rimboschimento o da culture foraggere perenni dai versanti con pendenza superiore al 35%, sbarramenti in alveo.

Fermo restando quanto sopra citato, le presenti norme in applicazione del Piano Strutturale, nell' A.R.P.A. G23 ammettono i seguenti interventi:

riconoscimento delle situazioni di fatto compatibili con l'assetto dell' A.R.P.A.;

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

applicazione dei contenuti del Titolo IV, Capo III "Il Territorio rurale" della L.R.T. 1/05 solo per gli imprenditori agricoli;

applicazione della L.R. 30/03 e successive modifiche ed integrazioni, per lo svolgimento delle attività di agriturismo ad eccezione dell' agriturismo;

installazione di segnaletica per la valorizzazione dell' A.R.P.A. anche a servizio delle strutture agrituristiche e delle strutture integrative come disciplinate dalle presenti Norme;

manutenzione della viabilità con modeste opere di adeguamento non incidenti sull'assetto originario delle infrastrutture.;

adeguamento della segnaletica stradale di cui alla alinea precedente;

riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio della destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche dell' A.R.P.A.;

realizzazione di sistemazioni esterne e strutture pertinenziali agli edifici esistenti, all' interno delle aree di pertinenza, da prevedersi nell' estremo rispetto degli aspetti paesaggistico ambientali tipici;

ampliamento di edifici esistenti;

costruzione di residenze rurali ed annessi per i soli imprenditori agricoli indispensabili alle attività agricole e connesse degli insediamenti agricoli a completamento dei nuclei esistenti a conformazione chiusa;

aperture di piste fuoristrada per mezzi motorizzati necessarie all' attività agro - silvo pastorali e approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, esecuzione di opere pubbliche o di interesse pubblico per , funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile, opere infrastrutturali.

realizzazione di infrastrutture per protezione civile e difesa idrogeologica, idraulica del suolo, piste per prevenzione e spegnimento incendi, opere di cantiere funzionali all' attività archeologica, opere di servizio alle attività naturalistiche, strutture precarie di servizio, igienico - sanitarie, per l' informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;

interventi necessari per l' attività di ricerca, studio ect., per fini ambientali, scientifici, culturali.

Oltre quanto sopra citato, le presenti norme consentono l'intervento di recupero del fabbricato denominato ex Casa "Leone Graziani", mediante un insieme sistematico di opere edilizie che, fermo restando la volumetria originaria, possano comportare anche la completa demolizione e ricostruzione

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

del fabbricato in altro sito. Tale intervento di ristrutturazione urbanistica potrà prevedere l'utilizzo di tecniche di bio-architettura. Per il fabbricato, la destinazione d'uso dovrà essere quella di "centro educazione ambientale e foresteria". L'intervento di ristrutturazione urbanistica che preveda lo spostamento in altro sito, dovrà essere subordinato alla dimostrazione di uno studio che dimostri il minimo impatto ambientale e il rispetto dei caratteri dell'Arpa G23 descritti nel presente articolo.

L'intervento dovrà inoltre essere subordinato alla stipula di specifica convenzione o atto d'obbligo che regoli la gestione e l'uso dell'immobile.

Sono stabiliti i seguenti ed ulteriori criteri per la realizzazione degli interventi sopra indicati:

- collegamento alla fruizione dei beni e dei valori ambientali dell'Unità;
- uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali (con esclusione di elementi strutturali prefabbricati in vista);
- evitare eccessivi movimenti di terra;
- contenere la realizzazione dei tratti viari di collegamento con le infrastrutture principali, mantenendovi comunque le caratteristiche dei tracciati poderali tipici ed evitando soluzioni impermeabilizzanti;
- elaborare il progetto architettonico contestuale alle sistemazioni ambientali, specificando le specie arboree a fini segnaletici (sempreverdi quali pini, cipressi, etc.), utilitari (riparo da fattori climatici quali vento e sole, divisione di spazi, consolidamento di terreni) e ornamentali.
- Nell'eventuale ristrutturazione e ampliamento previsto non potrà essere superata l'altezza delle tipologie esistenti nel sistema e dovrà essere posta limitazione ad ulteriori coperture impermeabilizzanti del suolo. La riqualificazione delle eventuali superfetazioni, dovrà essere finalizzata alla realizzazione delle strutture pertinenziali adeguate alla funzione.

ART. 73 - TIPI DI INTERVENTO POSSIBILI IN ZONA AGRICOLA E SOGGETTI LEGITTIMATI AD ATTUARLI.

1. Nelle zone agricole, in relazione alle singole Unità di Paesaggio in cui è stato suddiviso il territorio, sono ammessi gli interventi come di seguito specificati.
2. Per agevolare la lettura della norma, gli interventi sono stati organizzati in:
 - a) PARTE I - interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

- b) PARTE II - interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;
- C) PARTE III - Norme generali.

ART. 74 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. La presente disciplina, in relazione al patrimonio edilizio dell'azienda agricola, specifica dettagliatamente:

- A) gli interventi diretti che si attuano con titolo abilitativo e senza l'approvazione preventiva del P.A.P.M.A.A. B) gli interventi che si attuano previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale e stipula di atto d'obbligo;
- C) gli interventi che si attuano previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale e stipula di atto d'obbligo e per i quali il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale assume valenza di Piano Attuativo.

A) INTERVENTI DIRETTI CHE SI ATTUANO CON TITOLO ABILITATIVO SENZA L'APPROVAZIONE PREVENTIVA DEL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (P.A.P.M.A.A.)

1. Fermo restando il possesso dei requisiti previsti dal Titolo IV, Capo III "il territorio rurale" della L.R.T. 1/05, sul patrimonio edilizio esistente dell'Azienda Agricola, semprechè non comporti mutamento della destinazione d'uso agricola, è ammesso:

- a) Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo;
- c) Ristrutturazione edilizia (con esclusione del cambio della destinazione d'uso);
- d) Trasferimento di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito nell'ambito del restauro, del risanamento conservativo e della ristrutturazione;
- e) Ampliamenti "una tantum e senza comportare aumento delle unità abitative" per le residenze rurali fino ad un massimo di 100 mc;
- f) Ampliamenti "una tantum" per gli annessi delle aziende agricole dell'ambito del 10% del volume esistente complessivo e fino ad un massimo di 300 mc.

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

2. Gli interventi come sopra descritti non necessitano dell'elaborazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale. Negli articoli seguenti sono determinati i materiali e gli elementi tipologici da utilizzare per gli interventi edilizi, anche in relazione a particolari salvaguardie di natura paesaggistica e/o ambientale.

3. La realizzazione delle strutture precarie per il ricovero di paglia e fieno dovranno essere realizzate semplicemente con elementi verticali infissi nel terreno, copertura a capanna, e aperte su tutte e quattro i lati.

Dovranno essere realizzati con materiali leggeri, preferibilmente in legno e ferro, o con altri materiali che comunque rispettino quelli tradizionali del patrimonio edilizio dell'agricoltura locale.

**B) INTERVENTI CHE SI ATTUANO PREVIA APPROVAZIONE DEL
PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO
AGRICOLO AMBIENTALE E STIPULA DI ATTO D'OBBLIGO.**

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, i nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, sono esclusivamente consentite secondo quanto disposto dai seguenti commi;

2. Le costruzioni di nuovi edifici ad uso abitativo, in relazione a quanto sopra specificato, è consentita solo se riferita alle esigenze dell'imprenditore agricolo impegnato nella conduzione del fondo, per gli addetti a tempo indeterminato e i familiari coadiuvanti, se dimostrate in apposito programma di miglioramento agricolo ambientale. Il presente comma si applica anche alle nuove abitazioni rurali ottenute dal recupero del patrimonio edilizio esistente necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse.

3. le superfici fondiari minime da mantenere in produzione per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, sono quelle definite nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto, di seguito indicate.

Qualora vengano realizzate nuove abitazioni agricole (sia di nuova costruzione, sia mediante riuso di annessi agricoli), la superficie minima aziendale sarà equiparata alla superficie aziendale pari ad almeno **5 ha**.

4. Fermo restando l'approvazione da parte del Comune, del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale sentiti gli Enti di Competenza nel rispetto

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

delle superfici fondiarie minime all'Azienda Agricola, sono consentiti gli interventi di seguito specificati.

Le superfici minime fondiarie di cui all'art. 2 del Regolamento Regionale della L.R.T. 1/05 (superfici minime per la realizzazione di nuove costruzioni rurali) sono determinate come disposto dall'art. 23 comma 11, del P.T.C. vigente in:

- 1 ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,8 ha quando almeno il 50% delle colture sia protetto in serra; gli indici sopra indicati potranno essere utilizzati esclusivamente se riferiti a superfici fondiarie ricadenti in appositi ambiti individuati dai P.S. per lo svolgimento di attività orto florovivaistiche, secondo le reali vocazioni agronomiche e ambientali.
- 3 ha per vigneti specializzati e frutteti in coltura specializzata;
- 5 ha per oliveti in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 8 ha per colture seminative e seminativo arborato;
- 15 ha per castagneto da frutto effettivo;
- 30 ha per arboricoltura da legno;
- 50 ha per bosco ad alto fusto;
- 80 ha per bosco misto, bosco ceduo, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

a) Ristrutturazione urbanistica: Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli solati e della rete stradale, comprensiva anche di interventi di abbattimento e ricostruzione di parti o di tutto il volume esistente o trasferimento della volumetria degli edifici esistenti sul fondo seguendo i criteri di intervento specificati successivamente dalla presente norma.

b) Ampliamenti volumetrici per le abitazioni rurali: fino ad un massimo di 800 mc seguendo i criteri specificati dalla presente norma. Il volume massimo consentito, pari a 800 mc, è comprensivo del volume del fabbricato di riferimento oggetto di ampliamento.

c) Ampliamenti per gli annessi agricoli: fino ad un massimo di 600 mq di superficie coperta seguendo i criteri specificati dalla presente norma. La superficie massima coperta, pari a 600 mq, è comprensiva della superficie coperta dell'annesso di riferimento oggetto di ampliamento.

d) Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici del corpo aziendale: nei casi in cui l'azienda possiede dimensioni superiori a minimi

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

sopra indicati e quando gli edifici in esame non risultano più necessari alla conduzione, manutenzione, gestione del fondo. Si precisa che ai fini del mantenimento dei caratteri tipici del territorio rurale, il riuso del patrimonio edilizio esistente che comporta modifica della destinazione d'uso agricola (art.43, comma 4, lett. C della L.R.T. 1/05) è soggetto all'approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.).

Per le aziende con superfici fondiari sotto i minimi sopra definiti, il riuso del patrimonio edilizio esistente che comporta modifica della destinazione d'uso agricola, è subordinato alla presentazione di specifica relazione tecnica che dimostri che il fabbricato non è più necessario alla conduzione del fondo.

e) Nuove abitazioni rurali : Per le nuove abitazioni rurali resta determinata la dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa in mq. 130 di superficie utile residenziale e con volume urbanistico fino ad un massimo di 800 mc. Il raggiungimento del volume urbanistico massimo di 800 mc previsto per la nuova abitazione rurale, comprende gli eventuali ulteriori locali non residenziali necessari alla conduzione del fondo rilevabili dall'approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale. I vani abitabili sono quelli definiti dal D.M. 5/07/1975 oltre le superfici previste da D.M. 5/07/1975 e successive modifiche ed integrazioni, è ammesso: vano cucina massimo 8 mq; vano bagno massimo 6 mq; nel caso di due vani bagni per ogni unità abitativa si ammette massimo 4 mq cadauno per complessivi 8 mq; corridoi, disimpegno, ingressi massimo 8 mq;

vano scale interno al volume del fabbricato massimo 8 mq;

vano volume tecnico massimo 30 mc ricavato all'interno del volume del fabbricato;

ripostiglio o dispensa massimo mq 3.

Negli articoli seguenti sono fissate le dimensioni, i materiali e gli elementi tipologici anche in relazione a particolari salvaguardie di natura paesaggistica - ambientale. Altresì sono disposti particolari divieti in determinate aree appositamente perimetrare nelle tavole di piano strutturale;

f) Nuovi annessi rurali DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI

La costruzione di annessi agricoli, purché non vietata come indicato nelle apposite aree perimetrare nella cartografia di piano strutturale è così disciplinata:

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

- E' ammessa la realizzazione di annessi ospitanti funzioni dell'attività produttiva, fino ad un massimo di 600 mq di superficie coperta. Gli annessi dovranno essere realizzati seguendo i criteri specificati dalla presente norma, e possono essere realizzati esclusivamente per lo svolgimento dell'attività agricola.

**C) INTERVENTI PER I QUALI IL PROGRAMMA AZIENDALE
PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE
ASSUME VALENZA DI PIANO ATTUATIVO.**

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ha valore di Piano Attuativo ai sensi e per gli effetti della L.R.T. 1/05, ed è corredato dagli elaborati necessari nei casi di seguito illustrati:

Nei casi di realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo con volume superiore a 800 mc;

Nei casi di realizzazione di annessi agricoli con superficie coperta superiore a 600 mq necessari alla conduzione e manutenzione del fondo;

La procedura di adozione e approvazione del programma di miglioramento agricolo ambientale segue le disposizioni della L.R.T. 1/05.

**ART. 75 - DISCIPLINA DELLE NUOVE COSTRUZIONI RURALI NEL
TERRITORIO APERTO.**

1. E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo per l'azienda agricola esclusivamente nei casi documentati e risultanti dall'approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale. Il Programmama e la Relazione al Programma, prima di proporre la realizzazione di nuove abitazioni rurali necessarie all'azienda, dovranno dettagliatamente specificare che non è stato possibile realizzare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente mediante la ristrutturazione, demolizione o riattamento di ruderi o edifici non più necessari alla conduzione e manutenzione del fondo. In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione di edifici a scopo abitativo il tecnico incaricato dovrà dimostrare l'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso dell'esistente in azienda.

I rapporti massimi tra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiari, (rapporti fra edifici rurali utilizzati per la conduzione del

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

fondo e le superfici fondiarie), sono stati individuati secondo le classi del PTC vigente, nei limiti dei tetti massimi sotto riportati:

- Nelle zone a prevalente funzione agricola:
 - 400 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
 - 200 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - 125 mc/ha per oliveti in coltura specializzata;
 - 125 mc/ha (incrementabili a 200 in caso di allevamento intensivo) per colture erbacee irrigue, seminativi semplici e arborati irrigui e prati irrigui;
 - 100 mc/ha per colture erbacee asciutte, prati asciutti e seminativi semplici e arborati asciutti;
 - 3 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
 - 2 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.
- Nelle zone a esclusiva funzione agricola:
 - 1.000 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
 - 500 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata, fino a un massimo di 400 mc/ha in presenza di frantoio;
 - 200 mc/ha per colture seminate, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili ai sensi della vigente normativa per il benessere dagli animali ed igienico sanitario in ambito zootecnico.

2. Nel caso di interventi sulle abitazioni esistenti, si dovrà procedere in primo luogo ad una riconversione di quelle parti dell'edificio adibite ad altra funzione agricola, trovando per queste una collocazione all'esterno dell'edificio principale o recuperando o ampliando gli annessi esistenti. (Ad esempio cambiare la destinazione d'uso a magazzini, locali ect ubicati al piano terra della abitazioni rurali)

3. Ove ammessa la nuova costruzione dovrà essere inserita in modo coerente nel sistema insediativo dell'ambito di appartenenza utilizzando le infrastrutture stradali esistenti e nel rispetto dei seguenti criteri insediativi:

- rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate del territorio amiatino;

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

- localizzazione e configurazione dei nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significanti con i fabbricati esistenti;
- adozione di tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale;
- favorire la corrispondenza della situazione insediativa e il disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee e per prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- ubicare gli interventi in corrispondenza dei nuclei poderali, ove presenti, o, in assenza di questi, degli edifici più significativi disponendo e configurando i manufatti in modo da conseguire aggregazioni significanti, secondo modelli a corte; in assenza di preesistenze edilizie garantire comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate del territorio.

Da tali criteri sono fatte salve le misure igienico-sanitarie e funzionali per annessi dedicati all'allevamento di bestiame ed eventuali esigenze di tutela del patrimonio storico o paesaggistico;

- Nel caso il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie saranno ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti;
- adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale; in caso di progetti con caratteristiche formali significative e/o utilizzo di tecnologie innovative, dovrà essere valutata la specialità dell'intervento in relazione all'ambito interessato;
- contenere la volumetria fuori terra delle cantine e altre grandi strutture;
- riferire i frazionamenti parziali di proprietà a modalità di suddivisione dei fondi che consentano di realizzare future nuove edificazioni in aggregato alle preesistenti e/o in coerenza con la maglia poderale preesistente;
- realizzare le strutture pertinenziali per il tempo libero (campi da tennis, piscine etc.), tenendo conto dei seguenti criteri:
 - ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
 - definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
 - prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale, evitando elementi standardizzati;

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

- dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il bilancio idrico.

4. Gli organi Comunali in relazione ai casi presentati potranno vietare la realizzazione di nuove strade o infrastrutture di comunicazione.

Gli interventi edilizi dovranno comunque rispettare la struttura originaria degli spazi e delle caratteristiche costruttive, materiche, tipologiche e formali.

Non sono ammessi interventi sull'esistente che modifichino nella forma e nei materiali di finitura il carattere architettonico degli edifici o che alterino eccessivamente l'organizzazione prospettica o distributiva dei manufatti.

1) CRITERI PROGETTUALI PER L'EDIFICAZIONE DELLE NUOVE COSTRUZIONI RURALI.

1. Per la realizzazione dei nuovi fabbricati deve essere rispettata la conformazione tipologica originaria, in particolare, in caso di nuove costruzioni, non è ammesso il superamento delle linee di crinale delle vette o dei poggi quando risulta accertato l'impatto ambientale dell'edificio.

La nuova abitazione, di superficie utile residenziale 22 massima pari a 130 mq, per ogni unità abitativa, potrà essere distribuita su un'unica elevazione o su due elevazioni. Le altezze massime devono essere rispettivamente pari a 3.50 nel caso di unica elevazione e 6.50 nel caso di due elevazioni.

2. Nel caso di fondi già edificati, la nuova costruzione dovrà essere ubicata prioritariamente in prossimità degli edifici esistenti, nel rispetto delle distanze edilizie previste per fabbricati prospicienti. Il nuovo edificio dovrà richiamare nella sua localizzazione, i rapporti esistenti con l'edificio principale, i fienili le stalle e ogni altro manufatto presente sul luogo.

Il nuovo fabbricato dovrà collegarsi alle tipologie tradizionali del luogo, dovrà presentare facciate con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre di piccole dimensioni disposte a distanza regolare.

3. La copertura dovrà essere obbligatoriamente a falde (capanna o padiglione) realizzata con coppi e tegole, pendenza massima del 30%, con linee di colmo parallela al lato più lungo del manufatto e sporgenza della gronda massimo 0.50. Le finiture delle facciate potranno essere ad intonaco civile o anche muratura faccia vista. Resta comunque vietato l'uso di materiali plastici o al quarzo.

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

Preferibilmente gli infissi dovranno essere in legno e di tipo tradizionale. L'utilizzo di altri materiali per l'esecuzione degli infissi dovrà essere preventivamente concordata con l'ufficio tecnico comunale.

Resta comunque vietato l'uso dell'alluminio anodizzato.

4. Le pavimentazioni delle corti esistenti e delle nuove sistemazioni sia degli spazi privati che di quelli comuni devono essere coordinate per quanto riguarda i materiali e i colori. I sottotetti potranno essere utilizzati quali depositi occasionali con accesso diretto dall'interno del manufatto, illuminati da lucernai. Non sono ammessi terrazze incassate nelle falde di copertura, e scale a sbalzo. I portici e le terrazze potranno essere ammesse solo se organicamente inserite, mediante un attento studio di pieni e vuoti, nell'assetto generale.

5. E' ammessa la realizzazione di portici, porticati, pergolati aperti su due o tre lati con una superficie massima coperta del 20% di quella utile abitabile e comunque non superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio a cui sono afferenti. Questi dovranno essere di forma rettangolare o quadrata con travature realizzate in struttura lignea, pilastri in muratura: pietra o mattoni.

6. E' ammessa la realizzazione di vani completamente interrati con destinazione esclusiva di deposito e cantina areati con finestre tipo bocca di lupo. La superficie massima del vano interrato è quella derivante dalla proiezione del fabbricato alla quale è riferito.

ART. 76 - DISCIPLINA DEI NUOVI ANNESSI AGRICOLI NEL TERRITORIO APERTO.

1. In relazione a quanto sopra specificato è ammessa la realizzazione di annessi agricoli per l'azienda agricola. Gli annessi agricoli per l'azienda sono principalmente di due tipi:

A) grandi annessi per fienili o altre strutture da adibire all'allevamento e ricovero del bestiame;

B) medi annessi ospitanti le altre funzioni dell'attività produttiva.

2. I medi annessi per l'azienda agricola necessari alle altre attività dovranno avere superficie coperta non superiore a 600 mq, oltre tal superficie sono definiti i grandi annessi.

3. Gli annessi dovranno essere di pianta regolare, rettangolare o quadrata, ubicati al suolo seguendo il naturale andamento dei terreni, evitando quanto

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

più è possibile i movimenti di terra che alterino la morfologia del sito e evitando la formazione di nuovi sedi stradali.

Sia i medi che i grandi annessi devono essere localizzati nel pieno rispetto dei seguenti criteri insediativi:

ubicare gli interventi nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate del territorio amiatino;

localizzare e configurare i nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significative con i fabbricati esistenti, fatte salve le misure igienico-sanitarie e funzionali per annessi dedicati all'allevamento di bestiame; e fatta salva l'eventuale presenza di fabbricati di particolare interesse storico o paesaggistico esistenti;

adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale; in caso di progetti con caratteristiche formali significative e/o utilizzo di tecnologie innovative, l'applicazione dei suddetti criteri sarà rapportata alla specialità dell'intervento in relazione all'ambito interessato;

sviluppare la configurazione insediativa e il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;

limitare, la volumetria fuori terra delle cantine e altre grandi strutture entro la soglia indicativa di 1.500 mc;

referire i frazionamenti parziali di proprietà a modalità di suddivisione dei fondi che consentano di realizzare future nuove edificazioni in aggregato alle preesistenti e in coerenza con la maglia poderale preesistente.

4. I nuovi annessi, grandi e medi, dovranno essere realizzati con materiali di finitura e particolari costruttivi il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni ad uso abitativo, è ammesso anche l'uso di struttura prefabbricata, purchè le facciate esterne siano adeguatamente rifinite, con intonaco opportunamente schermature anche tramite parziali interramenti, utilizzo di dislivelli naturali, e creazione di schermature e quinte vegetazionali. Le quinte vegetazionali dovranno essere realizzate in modo da riprodurre soluzioni naturali e spontanee utilizzando specie autoctone tipiche dei luoghi, al fine di rendere l'intervento nel suo complesso ben integrato on il contesto rurale interessato.

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

5. Con esclusione delle A.R.P.A., individuate e rappresentate nel Piano Strutturale, è ammessa la realizzazione di serre con struttura fissa con dimensione massima di 500 mq di superficie, altezza massima di 5.00 m in gronda, pendenza del 40%. La struttura dovrà essere realizzata in ferro o in alluminio verniciati con specchiature in vetro o policarbonato. Le parti portanti potranno essere in muratura intonacata o facciavista.

Dovranno essere rispettati i seguenti ed ulteriori criteri:

- ubicare gli interventi in corrispondenza dei nuclei poderali, ove presenti, o, in assenza di questi, nel rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate del territorio;
- definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico.

6. E' ammessa la realizzazione di tettoie per la protezione dei prodotti agricoli e del bestiame seguendo le dimensioni massime e i materiali sopra richiamati.

ART. 77 - CLASSE IDENTIFICATIVA DEI PODERI.

1. Le Norme Tecniche di attuazione, in relazione agli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio avente destinazione d'uso non agricola, stabiliscono categorie di intervento relegate alla classe identificativa del podere.

2. In applicazione dei criteri riportati all'art. 26 comma 5 del P.T.C. vigente è stabilito che, nelle zone ad esclusiva funzione agricola:

- è inibito il riuso con mutamento di utilizzazione del patrimonio edilizio per nuova residenza a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale (I.A.P.), fatto salvo per gli edifici mai utilizzati a fini agricoli;
 - è ammesso l'ampliamento delle residenza mediante cambi d'uso di volumi compresi in fabbricati già destinati a scopo residenziale.
 - È inibito a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) interventi di nuova edificazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ecc.) ad eccezione delle strutture per lo svolgimento dell'attività di agriturismo;
 - è inibita la nuova edificazione per le attività integrative;
- Sempre applicazione dei criteri riportati all'art. 26 comma 5 del P.T.C. vigente è stabilito che, nelle zone a prevalente funzione agricola;

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

- sono consenti gli interventi di nuova edificazione per attività integrative a quelle agricole e per strutture pertinenziali a pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ecc.);

- sono consentiti anche a soggetti diversi dall'imprenditore di cui alla I e alla II Sez.ne nuova residenza nel riuso del patrimonio edilizio esistente che comporta mutamento di utilizzazione e cambio di destinazione d'uso dei fabbricati.

3. Le classi identificative dei "Poderi", che costituiscono la tipologia prevalente sono:

a.1) il "Podere storico ante 1950";

a.2) il "Podere post 1950".

a.1) **Podere storico ante 1950.** Costituisce il nucleo poderale rilegato alla tradizione rurale del luogo.

L'impostazione originale del fabbricato può essere o a pianta quadrata o a pianta rettangolare con copertura a padiglione o a capanna. Quando l'impostazione è a pianta rettangolare l'ingresso principale è disposto sul lato più lungo e le aperture disposte in modo simmetrico.

E' realizzato completamente in pietra locale quasi sempre lasciata a faccia vista e le aperture delle finestre o dell'ingresso principale è spesso finemente riquadrata.

Per tali poderi la norma prescrive quale massima categoria di intervento quella della ristrutturazione edilizia di cui alla lettera D, **fino al massimo della categoria D2** come descritta nelle presenti norme.

Sono ammessi interventi di demolizione delle superfetazioni spesso presenti e realizzate successivamente e che comunque non fanno parte dell'impostazione originaria del fabbricato.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente per gli annessi e i fabbricati inclusi nell'area di pertinenza del fabbricato principale che comunque non siano antecedenti al 1915 e non presentino caratteristiche architettoniche originarie ancora integre.

a.2) **Poderi post 1950.** Sono i poderi che in prevalenza presentano una impostazione regolare e seguono una disposizione planimetrica spesso variata non con un criterio progettuale ben definito ma seguendo esclusivamente le singole necessità del nucleo familiare che vi abitava e lavorava. La copertura può essere anche a falde separate disposti a quote diverse e raccordate da una cartella verticale. Quasi sempre risultano intonacati e la struttura principale

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

risulta costituita da pietrame vario delineato da ricorsi orizzontali in mattoni. Per tali poteri la norma ammette le categorie di intervento definite dalla presente disciplina.

4. Per gli edifici di pregio storico-architettonico, antecedenti al 1915 e con caratteristiche architettoniche originarie ancora integre, sono inibite le opere di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia suscettibili di recare alterazione alle caratteristiche architettoniche suddette. Gli interventi edilizi dovranno utilizzare tecniche e materiali tradizionali, nel rispetto dei caratteri architettonici originari, delle sistemazioni ambientali.

ART.78 - LA DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D' INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA.

Con riferimento alla L.R.T 1/05, sono state individuate le seguenti categorie di intervento:

A) Manutenzione Ordinaria

Riguardano le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

B) Manutenzione Straordinaria

Riguardano le opere necessari per rinnovare o sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comportare alterazione alle strutture orizzontali e a quelle verticali avente carattere straordinario.

Il rifacimento di intonaci e coloriture esterne dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

C) Restauro e Risanamento Conservativo

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che , nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni con esso compatibili.

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

Tali interventi comprendono il rinnovo il consolidamento e il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigente e dall'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

D) Ristrutturazione edilizia.

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

D1 - Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi e le superfici con modifiche agli elementi strutturali verticali e fermo restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi strutturali;

Il Regolamento Urbanistico potrà individuare gli edifici di alto valore storico-architettonico per i quali sono ammesse le deroghe normative in merito agli interventi di adeguamento alle norme sui disabili e strutturali.

D2 - Le opere che anche in deroga agli art. 7;8;9; del D.M. comportano la riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;
- Rialzamento dell'ultimo piano nel caso che questi risulti abitato e senza che si costituiscono nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

E' ammesso il frazionamento in più unità immobiliari, fermo restando l'obbligo del mantenimento, per le unità con destinazione residenziale, della superficie utile lorda minima di 65 mq D3 - Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

E) Ristrutturazione Urbanistica.

Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

Sono suddivisi in due categorie:

E1 - opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale nonché di quella planovolumetrica del singolo edificio anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici;

E2 - opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici esistenti o di parti di essi non compatibili dal punto di vista morfologico ed ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico edilizio o la ricostruzione parziale o totale di edifici distrutti per eventi naturali e bellici.

- Per quanto riguarda la Ristrutturazione Edilizia e/o la Ristrutturazione Urbanistica con cambio della destinazione d'uso si specifica quanto segue:

Prioritariamente, nel Territorio rurale, gli interventi di ristrutturazione, recupero e riqualificazione, di beni costituenti il "patrimonio collinare", comunque finalizzati al mutamento della destinazione d'uso, devono rispettare i criteri e gli indirizzi determinati dall'art. 21;22;23;24;25 del P.I.T e dettagliatamente indicati all'art. 76 comma 4 delle norme del Piano Strutturale.

- E' vietato il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli sorti con funzioni di deposito dei prodotti agricoli dei materiali e degli attrezzi, avente volume urbanistico inferiore a 180 mc, ivi compresi quelli che sono stati oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85 e L.724/94 o quelli per i quali siano decaduti gli impegni ai sensi delle precedenti disposizioni di cui art. 5 L.R.T. 10/79 e art. 4 L.R.T. 25/97.

- E' vietato il mutamento della destinazione d'uso dei seccatoi e simili all'interno dei castagneti;

- il mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati rurali il cui limite minimo è di 180 mc di volume urbanistico, è attuabile solo per quelli esistenti alla data di adozione del primo piano strutturale non inclusi comunque in castagneti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) Un solo alloggio per fabbricato rurale oggetto del mutamento della destinazione d'uso;

b) possibilità di raggiungere la superficie utile residenziale di 130 mq. Il limite della superficie utile di 130 mq è eventualmente comprensivo anche della superficie utile non residenziale, fatto salvo quanto di seguito specificato.

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

c) Possibilità di recupero dell'eventuale volumetria eccedente il minimo previsto per tale intervento (180 mc.) per destinazioni non residenziali, quali ad esempio garage, cantine, magazzini, ect.ect.). Si precisa che la superficie non residenziale massima oggetto di recupero è determinata in 130 mq.

Si precisa altresì che la volumetria residua che eccede il minimo previsto dei 180 mc e da utilizzare per destinazioni non residenziali sarà sempre computata per intero, quale volume urbanistico, indipendentemente sia nel caso di utilizzazione interrata/seminterrata che utilizzata fuori terra.

- Fermo restando il volume urbanistico originario ed esclusivamente nell'ambito dell'area di pertinenza del fabbricato di riferimento è ammesso il trasferimento di volumetrie, per accorpamenti e recuperi di manufatti rurali non più utilizzati. Qualora il recupero venga effettuato attraverso l'accorpamento dei manufatti al fabbricato principale (abitazione) si dovranno rispettare comunque i limiti di superficie sopra riportati (130 mq. di superficie residenziale e 130 mq. di superficie non residenziale).

E' altresì ammesso:

- il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali, per i quali siano decaduti gli impegni delle precedenti disposizioni di cui art. 5 L.R.T. 10/79 e art. 4 L.R.T. 25/97, previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente che indichi le aree di pertinenza degli edifici secondo le modalità, specificate all' art. 26 comma 11 delle Norme Tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento, in base al quale gli interventi che comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici sono subordinati all' effettuazione di interventi di sistemazione ambientale come specificato al punto 2 della scheda n. 11 del P.T.C.

La pertinenza minima da sottoporre a sistemazione ambientale da collegare al riutilizzo di edifici che comporta il mutamento della destinazione agricola è pari:

- 200 volte la superficie coperta nelle zone ad esclusiva funzione agricola;

- 100 volte la superficie coperta nelle zone a prevalente funzione agricola;

In difetto di tali pertinenze il proprietario sarà obbligato ad intervenire sulle superfici esterne esistenti così come indicato nel presente comma, e secondo le disposizioni di legge saranno individuati gli oneri da porre a carico dello stesso calcolati in base alla superficie mancante al raggiungimento della pertinenza

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

minima di cui sopra prevedendo comunque un onere maggiore nelle aree a prevalente funzione agricola.

F) Ampliamenti di superfici e volumi esistenti.

Agli interventi di ampliamento si applica la seguente disciplina:

- Per i fabbricati ad uso abitativo costruiti dopo il 1950, la dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è di mq. 130 di superficie utile residenziale. Per questi fabbricati è altresì ammessa la possibilità di realizzare un ampliamento una tantum pari al 20% della superficie utile lorda esistente. Tale ampliamento non potrà comunque superare i 25 mq di superficie utile lorda.
- Per gli edifici ad uso abitativo per i quali siano decaduti gli impegni di atto d'obbligo stipulato ai sensi delle precedenti disposizioni di cui ex art. 5 della L.R.T. 10/79, e ex art. 4 L.R.T. 64/95, modificata ed integrata dalla L.R.T. 25/97, sono ammessi incrementi nei limiti della superficie sopra indicata.

(Il tutto fatto salvo Errori e/o Omissioni)

5.3 SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Arcidosso, al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti le proprietà di cui trattasi, è emerso che per le stesse sono state rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- 1) D.I.A (Denuncia Inizio Attività) prot. n. 9506 del 05/08/1999 presentata dal Sig. Straiano Vittorio per opere di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo della struttura e del manto di copertura di un fabbricato di civile abitazione (Pratica Edilizia n. 76/1999);
- 2) D.I.A (Denuncia Inizio Attività) prot. n. 10141 del 27/09/2002 presentata dalla Sig.ra [REDACTED] per l'installazione di un deposito interrato da Lt. 1650 (Pratica Edilizia n. 118/2002).

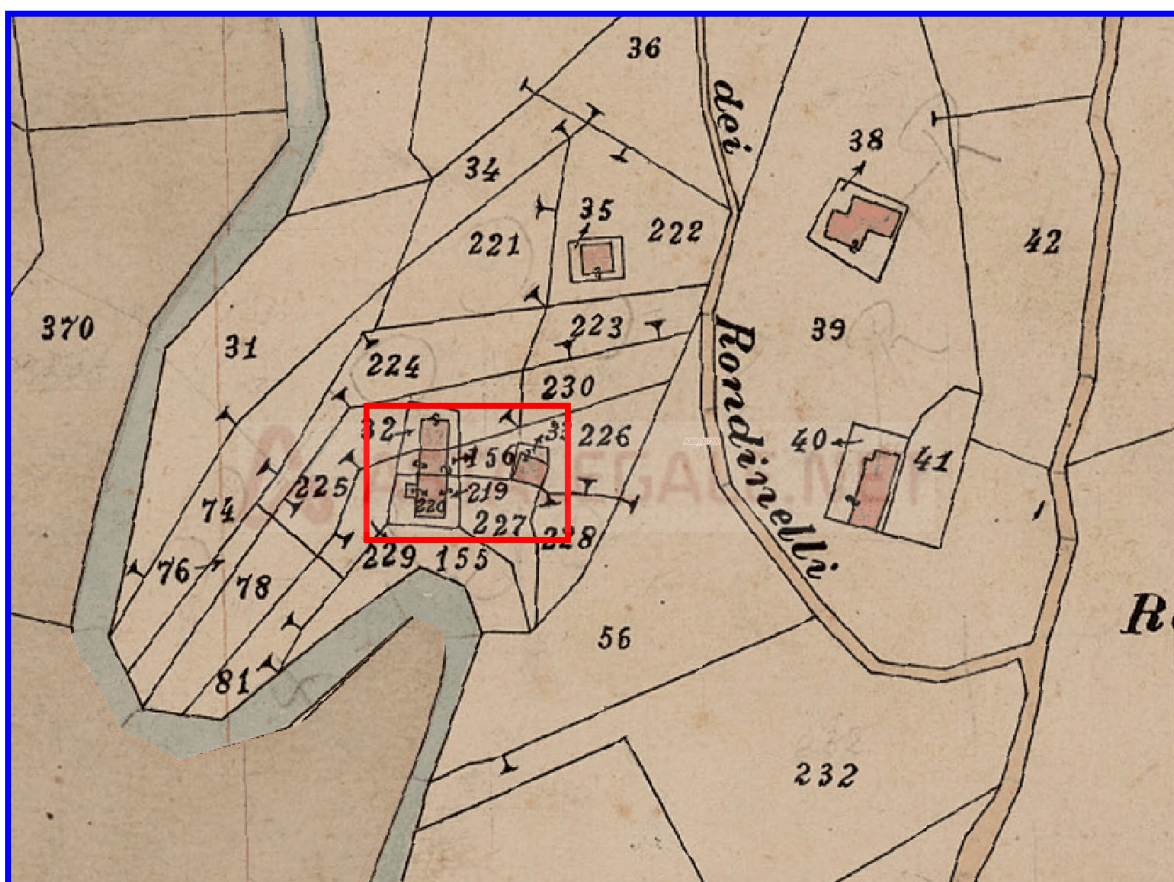
N.B.: Si mette in evidenza che il deposito GPL suindicato è installato su una particella non oggetto della presente procedura esecutiva (foglio 72, particella 155) ma risulta a servizio dell'unità immobiliare in esecuzione forzata censita al foglio 72, particella 219, sub 1;

A seguito di un accurato controllo della storia dei fabbricati (Abitazione e Rimessa) si è potuta constatare la loro presenza nelle mappe d'impianto realizzate dal catasto negli anni 30 circa.

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

Il fabbricato su cui insiste l'abitazione, come si evince nella predetta mappa d'impianto e come dimostrato dallo storico catastale, era censito con le particelle 156 e 219.

Considerata la data della stesura della mappa d'impianto si può asserire che la sua costruzione sia legittima in quanto realizzata in data antecedente al 1 settembre 1967.



Mappa d'impianto foglio 72 - Comune di Arcidosso

Vedi Documentazione Urbanistica "Allegato 4")

5.4 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA - STATO DEI LUOGHI

Ponendo a confronto lo stato attuale dei luoghi della unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 72 - Particella 219 - sub 1** con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire (verifica effettuata confrontando la documentazione fotografica allegata alla DIA del 05/08/199

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

(Pratica Edilizia n. 76/1999) perché priva di elaborati grafici), oltre alla mappa d'impianto che dimostra l'esistenza del corpo di fabbrica su cui insiste l'unità abitativa oggetto d'esecuzione, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale meglio identificate nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo, consistono nella chiusura di una finestra nella camera al piano terra e nella realizzazione di pensilina per la protezione degli infissi esistenti sottostanti.

***** ***** ***** ***** *****

Ponendo a confronto lo stato attuale dei luoghi della unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 72 - Particella 233** con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, oltre alla mappa d'impianto che dimostra l'esistenza del corpo di fabbrica su cui insiste l'unità rimessa oggetto d'esecuzione, non si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale meglio identificate nelle planimetrie allegate.

Vedi Elaborati Grafici - Rilievo - Stato Sovrapposto "Allegato 2 e 3"

5.5 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indica **l'Unità Immobiliare (Foglio 72 - Particella 219 - sub 1)** come **NON CONFORME E ILLEGITTIMA** da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Per le difformità descritte si ritiene che sia possibile, fatta salva diversa interpretazione degli enti competenti, ed opportuna una regolarizzazione che può aver luogo tramite presentazione di procedura di sanatoria (Attestazione di conformità) ai sensi della legge vigente in materia, con applicazione all'attualità dell'art. 36 D.P.R. 380/01 e dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 o ai sensi dell'art. 136 della L.R.T. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni. La sanzione pecuniaria irrogata dall'amministrazione comunale sarà non inferiore a €. 1.000,00, dovranno essere conteggiate a parte le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche.

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

Detto quanto sopra è opportuno precisare che tali difformità NON COMPROMETTONO, sotto il profilo urbanistico, LA VENDITA DEI BENI, situazioni eventualmente superabili da un eventuale aggiudicatario, fatta salva diversa interpretazione dell'ufficio competente.

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indica l'unità immobiliare (**Foglio 72 - Particella 33**) come **CONFORME E LEGITTIMA** da un punto di vista urbanistico-edilizio.

6. QUESITO N. 6

predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

6.1 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al **foglio 72, particella 219, sub. 1** è stato redatto e depositato presso la Regione Toscana tramite il sistema telematico SIERT in data 10/10/2024 con il codice identificativo n. 0000806490 (Classe Energetica G).

Viene altresì rappresentato che per l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al **foglio 72, particella 33** non è stato depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica in quanto la sua destinazione risulta esente.

Vedi Attestazione Prestazione Energetica "Allegato 5"

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

7. QUESITO N. 7

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

7.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di proprietà ubicata nel Comune di Arcidosso in Località Valle Montana n. 18 e 20 - Frazione Le Macchie di Arcidosso posta nella zona sud/est rispetto alla frazione denominata "Le Macchie di Arcidosso". Questa risulta raggiungibile dalla frazione suindicata tramite la Strada "Vado del Capretto" che, immettendosi nella Strada "Rondinelli" e successivamente mediante una strada bianca, permette l'accesso al compendio immobiliare oggetto di esecuzione situato in un contesto rurale/naturalistico dove è presente un altro corpo di fabbrica su cui insistono altre due unità immobiliari abitative ed una pertinenza ad uso magazzino.

La suddetta strada bianca, che allo stato attuale permette l'accesso carrabile ai due corpi di fabbrica su cui insistono le due unità immobiliari di cui alla presente procedura esecutiva, insiste per la prima parte sulle particelle 223 e 32 (proprietà [REDACTED]) e per la seconda parte sulle particelle 226 e 227 (proprietà [REDACTED]) tutte particelle che non fanno parte delle presente procedura esecutiva.

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023



 **Fabbricati in Oggetto**

Come si evince nella mappa d'impianto riportata al punto 5.3, i fabbricati su cui insistono l'Abitazione e la Rimessa risultano di vecchia costruzione essendo la stessa realizzata negli anni 30 circa. Solo nel 1999 il corpo di fabbrica in cui è presente l'abitazione è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo della struttura e del manto di copertura. Quest'ultimo ha struttura portante in elevazione in pietra mentre il solaio al piano terra è stato realizzato presumibilmente in latero cemento ed il solaio di copertura a due falde è stato realizzato con struttura mista legno/latero cemento.; il manto di copertura è rifinito con tegole in cotto; la finitura esterna delle facciate è stata realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiata di colore rosa chiaro con l'inserimento al piano terra di una balza a sbruffettata di colore grigio chiaro; gli infissi sono in legno con sistema di oscuramento con persiane; le pavimentazioni esterne sono state realizzate con pezzame di porfido. Il corpo di fabbrica su cui insiste la rimessa ha struttura portante in elevazione sempre in pietra il solaio di copertura a due falde è stato realizzato con struttura

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

mista legno/latero cemento; il manto di copertura è rifinito con tegole in cotto di tipo marsigliesi; la finitura esterna delle facciate è fatiscente e realizzata con intonaco sbruffettato tinteggiato di colore bianco; all'ingresso della rimessa è presente una basculante in alluminio mentre le finestre sono in legno.

L'unità abitativa di cui trattasi, è composta al **piano seminterrato** da due vani cantina di cui uno con altezza interna netta variabile da ml. 2,35 a ml. 3,00 e l'altro di altezza interna netta di ml. 2,00, al **piano terra** da piccolo ingresso, cucina, ripostiglio e camera con altezza interna netta di ml. 2,40 ad eccezione del ripostiglio che ha un'altezza interna netta di ml. 1,90 ed al **piano primo**, raggiungibile tramite una scala interna, da disimpegno, bagno, camera matrimoniale e camera singola con annesso un ripostiglio con altezza interna netta variabile da ml. 2,35 a ml. 2,98 ad eccezione del bagno che ha un'altezza interna netta di mal 2,20. Questa risulta altresì asservita da una corte esclusiva di mq. 91,07 circa.

L'unità abitativa ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 156,21** mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 83,86**, risulta così distribuita:

- Piano Seminterrato
 - Cantina mq. 13,62
 - Cantina mq. 12,60
- Piano Terra
 - Ingresso mq. 0,98
 - Cucina mq. 15,25
 - Ripostiglio mq. 1,90
 - Camera 1 mq. 2,40
- Piano Primo
 - Disimpegno mq. 3,69
 - Bagno mq. 6,32
 - Camera 2 mq. 16,69
 - Camera 3 mq. 9,21
 - Ripostiglio 2 mq. 1,10

Complessivamente le strutture portanti si presentano allo stato attuale in buone condizioni statiche/strutturali, mentre internamente i vani sopra descritti si presentano in un sufficiente stato manutentivo considerata la sua vecchia costruzione e la sua non recentissima manutenzione/restauro (anno 1999).

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

Sono presenti pavimenti in cemento grezzo al piano seminterrato, pavimenti in maiolica e rivestimenti ceramici della cucina al piano terra, mentre al piano primo sono presenti pavimenti di graniglia nel disimpegno e nelle camere; pavimenti in maiolica e rivestimenti ceramici nel bagno, tinteggiatura di colore bianco, le finestre sono in legno con oscurante di tipo a persiana mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione dell'intero fabbricato sia per quanto concerne le altezze interne sia per quanto concerne il rapporto aero illuminante naturale, costruzione antecedente al 1930.

Si precisa inoltre che l'unità abitativa è dotata di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento, ecc... e che allo stato attuale si presentano in un sufficiente stato manutentivo, per il cui dettaglio si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica allegati, per meglio inquadrare lo stato attuale del compendio immobiliare in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

L'unità identificata come rimessa, dislocata su unico livello, è composto da unico vano con altezza interna netta variabile da ml. 2,20 a ml. 3,10 e risulta asservita da una corte esclusiva di mq. 18,19 circa.

La rimessa ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 30,85** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 20,74** distribuita su un unico vano.

Sono presenti pavimenti in maiolica; le finestre sono in legno con oscurante interno con pannello mentre all'ingresso è presente una basculante in alluminio. Dal punto di vista igienico sanitario il vano risulta essere conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione del fabbricato sia per quanto concerne le altezze interne sia per quanto concerne il rapporto aero illuminante naturale, costruzione antecedente al 1930.

Si precisa inoltre che la rimessa è dotata di impianto elettrico a canalina esterna e che allo stato attuale si presenta in un sufficiente stato manutentivo, per il cui dettaglio si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica allegati, per meglio inquadrare lo stato attuale del compendio immobiliare in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

(Vedi Rilievo e Documentazione Fotografica "Allegato 2 e 6")

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

7.2 SITUAZIONE CATASTALE

- Unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Arcidosso (GR), Località Valle Montana n. 18 - Frazione Le Macchie di Arcidosso;

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 72, particella 219, sub 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 238,60, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo (categoria catastale A/4 = Abitazioni di tipo popolare);

- Intestati attuali:

- [REDACTED] **proprietà per 4/6;**
- [REDACTED] **proprietà per 1/6;**
- [REDACTED] **proprietà per 1/6.**

- Confini catastali attuali:

lato nord con immobile con più unità immobiliari intestate a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 72 - particella 32 - sub 5, 6, 7 e 8); lato est con appezzamenti di terreno intestati a [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 - particelle [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 - particella 115); lato ovest con appezzamento di terreno intestato a [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 - particella 115); salvo E. e se altri.

N.B.: Si mette in evidenza che all'interno della corte esclusiva del fabbricato è presente una particella interclusa intestata a [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 - particella 220).

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 13/02/2013:
Catasto Fabbricati, Comune di Arcidosso (GR), foglio 72, particella 219, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 238,60, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 - Pratica n. GR0017521 in atti dal 13/02/2013 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA;
- dal 26/08/2009:
Catasto Fabbricati, Comune di Arcidosso (GR), foglio 72, particella 219, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 238,60, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2009 - Pratica n. GR0108364 in atti dal 26/08/2009 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8996.1/2009);
- dal 26/08/2008:
Catasto Fabbricati, Comune di Arcidosso (GR), foglio 72, particella 219, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 238,60, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 26/08/2008 - Pratica n. GR0202616 in atti dal 26/08/2008 - FUSIONE/AMPLIAMENTO (n. 7847.1/2008);

...quanto sopra deriva dal foglio 72 particella 156 e dal foglio 72 particella 219;

***** ***** ***** ***** *****

Particella 156

- dal 01/01/1992:
Catasto Fabbricati, Comune di Arcidosso (GR), foglio 72, particella 156, categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, rendita Euro 43,38, Piano Terra - Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:
Catasto Fabbricati, Comune di Arcidosso (GR), foglio 72, particella 156, categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, rendita Euro 0,05, Piano Terra - Primo, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987;

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

***** ***** ***** ***** *****

Particella 219

- dal 01/01/1992:
Catasto Fabbricati, Comune di Arcidosso (GR), foglio 72, particella 219, categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, rendita Euro 43,38, Piano Terra - Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:
Catasto Fabbricati, Comune di Arcidosso (GR), foglio 72, particella 219, categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, rendita Euro 0,05, Piano Terra - Primo, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987;

Situazione degli intestati:

- dal 10/02/2014 intestata a [REDACTED] [REDACTED] diritti e oneri reali Proprietà per 4/6, [REDACTED] [REDACTED] diritti e oneri reali Proprietà per 1/6 e [REDACTED] [REDACTED] diritti e oneri reali Proprietà per 1/6, con dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/02/2014 - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] - Sede: ARCIDOSO (GR) - UU Sede GROSSETO (GR) - Volume 9990 n. 1975 registrato in data 22/12/2014 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] - Voltura n. 801.1/2015 - Pratica n. GR0012864 in atti dal 11/02/2015;
- dal 26/08/2008 intestata a [REDACTED] [REDACTED]), diritti e oneri reali da verificare e fino al 10/02/2014 e [REDACTED] [REDACTED] diritti e oneri reali Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 10/02/2014, con dati derivanti da VARIAZIONE del 26/08/2008 - Pratica n. GR0202616 in atti dal 26/08/2008 - FUSIONE/AMPLIAMENTO (n. 7847.1/2008);
- dal 01/09/1993 intestata a [REDACTED] [REDACTED]), diritti e oneri reali Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 26/08/2008, con dati derivanti da

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/09/1993 - RIUNIONE USUFRUTTO [REDACTED] - Voltura n. 643.2/1994 in atti dal 26/10/1996;

- o dall'impianto meccanografico intestata a [REDACTED] [REDACTED]), diritti e oneri reali da verificare e fino al 26/08/2008, [REDACTED] [REDACTED] diritti e oneri reali Usufrutto fino al 01/09/1993 e [REDACTED] [REDACTED] diritti e oneri reali da verificare coniugi in comunione legale proprietari fino al 01/09/1993, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;

- Unità immobiliare (RIMESSA), sita nel Comune di Arcidosso (GR), Località Valle Montana n. 20 - Frazione Le Macchie di Arcidosso;

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 72, particella 33**, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq., rendita Euro 28,41, Piano Terra - Primo (categoria catastale C/6 = Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse "senza fine di lucro");

- Intestati attuali:

➤

➤

➤

- Confini catastali attuali:

lato nord con appezzamento di terreno intestato a [REDACTED] [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 - particella 226); lato est con appezzamento di terreno intestato a [REDACTED] [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 - particella 226); lato sud con appezzamento di terreno intestato a [REDACTED] [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 - particella 227); lato

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

salvo E. e se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 13/02/2013:
Catasto Fabbricati, Comune di Arcidosso (GR), foglio 72, particella 33, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq., rendita Euro 28,41, Piano Terra - Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 - Pratica n. GR0017519 in atti dal 13/02/2013 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA;
- dal 01/01/1992:
Catasto Fabbricati, Comune di Arcidosso (GR), foglio 72, particella 33, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq., rendita Lire 55.000, Piano Terra - Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:
Catasto Fabbricati, Comune di Arcidosso (GR), foglio 72, particella 33, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq., rendita Euro 0,03, Piano Terra - Primo, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987;

Situazione degli intestati:

- dal 10/02/2014 intestata a [REDACTED] [REDACTED] diritti e oneri reali Proprietà per 4/6, [REDACTED] [REDACTED] diritti e oneri reali Proprietà per 1/6 e [REDACTED] [REDACTED] diritti e oneri reali Proprietà per 1/6, con dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/02/2014 - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] - Sede: ARCIDOSSO (GR) - UU Sede GROSSETO (GR) - Volume 9990 n. 1975 registrato in data 22/12/2014 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] - Voltura n. 801.1/2015 - Pratica n. GR0012864 in atti dal 11/02/2015;

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

- [REDAZIONE] regime di comunione dei beni fino al 26/08/2008, con dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/09/1993 - RIUNIONE USUFRUTTO [REDAZIONE] - Voltura n. 643.2/1994 in atti dal 26/10/1996;
- dall'impianto meccanografico intestata a [REDAZIONE] [REDAZIONE] diritti e oneri reali da verificare e fino al 26/08/2008, [REDAZIONE] [REDAZIONE] diritti e oneri reali Usufrutto fino al 01/09/1993 e [REDAZIONE] [REDAZIONE] diritti e oneri reali da verificare coniugi in comunione legale proprietari fino al 01/09/1993, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;

(Vedi Documentazione Catastale "Allegato 7")

8. QUESITO N. 8

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

8.1 DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche dei beni in esecuzione si ritiene dar luogo ad **UNICO LOTTO** di vendita così come da variazione catastale effettuata sugli stessi dal relatore e così come di seguito costituiti:

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

LOTTO N. 1 - LOTTO UNICO:

Proprietà sita nel comune di Arcidosso (GR) in Località Valle Montana n. 18 e 20 - Frazione Le Macchie di Arcidosso, in parte destinata a civile abitazione ed in parte destinata a rimessa.

L'unità abitativa di cui trattasi, è composta al **piano seminterrato** da due vani cantina di cui uno con altezza interna netta variabile da ml. 2,35 a ml. 3,00 e l'altro di altezza interna netta di ml. 2,00, al **piano terra** da piccolo ingresso, cucina, ripostiglio e camera con altezza interna netta di ml. 2,40 ad eccezione del ripostiglio che ha un'altezza interna netta di ml. 1,90 ed al **piano primo**, raggiungibile tramite una scala interna, da disimpegno, bagno, camera matrimoniale e camera singola con annesso un ripostiglio con altezza interna netta variabile da ml. 2,35 a ml. 2,98 ad eccezione del bagno che ha un'altezza interna netta di mal 2,20. Questa risulta altresì asservita da una corte esclusiva di mq. 91,07 circa. Questa ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 156,21** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 83,86**.

L'unità identificata come rimessa, dislocata su unico livello, è composto da unico vano con altezza interna netta variabile da ml. 2,20 a ml. 3,10 e risulta asservita da una corte esclusiva di mq. 18,19 circa. Questa ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 30,85** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 20,74** distribuita su un unico vano.

• Identificativi catastali attuali:

- A) Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 72, particella 219, sub 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 238,60, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo;
- B) Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 72, particella 33**, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq., rendita Euro 28,41, Piano Terra - Primo;

• Confini catastali attuali:

- A) lato nord con immobile con più unità immobiliari intestate a [REDACTED] [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 72 - particella 32 - sub 5, 6, 7 e 8); lato est con appezzamenti di terreno intestati a [REDACTED] [REDACTED] Catasto Terreni - foglio 72 - particelle 226 e 227); lato sud con appezzamento di terreno intestato a [REDACTED] [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 - particella 115); lato ovest con appezzamento di

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

terreno intestato a [REDACTED]
[REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 - particella 115); salvo E. e se altri.

B) lato nord con appezzamento di terreno intestato a [REDACTED]
[REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 -
particella 226); lato est con appezzamento di terreno intestato a [REDACTED]
[REDACTED] (Catasto Terreni - foglio
72 - particella 226); lato sud con appezzamento di terreno intestato a
[REDACTED] (Catasto
Terreni - foglio 72 - particella 227); lato ovest con appezzamento di
terreno intestato a [REDACTED]
[REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 - particella 226); salvo E. e se altri.

- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **LIBERO**

8.2 DIVISIBILITA' DEI BENI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta pignorato per 4/6 a [REDACTED] per 1/6 a [REDACTED] e per 1/6 a [REDACTED] e quindi per la piena proprietà per 1/1. Lo scrivente C.T.U., tenuto conto della conformazione dei beni in esecuzione, ritiene che gli stessi **NON SIANO DIVISIBILI IN NATURA.**

9. QUESITO N. 9

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **segnalare, in caso di contratto di locazione,** l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

9.1 STATO LOCATIVO

A seguito d'indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto, sulla proprietà oggetto di pignoramento sita nel Comune di Arcidosso (GR), Località Valle Montana n. 18 e 20 - Frazione Le Macchie di Arcidosso, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

comune al **foglio 72, particella 219, sub 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 238,60, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo (ABITAZIONE) ed al **foglio 72, particella 33**, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq., rendita Euro 28,41, Piano Terra - Primo (RIMESSA), non risulta pendente alcun contratto di locazione riferibile, pertanto la stessa è da ritenersi **LIBERA** da un punto di vista estimativo.

(Vedi Attestazione Agenzia delle Entrate "Allegato 8")

9.2 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare **non rientrano** tra i casi previsti dal quesito n. 9 (occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato).

10. QUESITO N. 10

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

10.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

La proprietà oggetto della presente memoria risulta **libera** da vincoli, diritti e/o servitù di qualsivoglia natura (vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi) ad eccezione di quanto successivamente rilevato:

Dalla consultazione della cartografia del PIT della regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, l'area risulta **soggetta al vincolo di parchi e riserve nazionali o regionali.**

| | |
|--|--|
| D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 Aree tutelate per legge. | Lett. f) I parchi e le riserve nazionali o regionali (Monte Labbro - Riserva Regionale). |
|--|--|

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

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

10.2 ONERI CONDOMINIALI

Relativamente a vincoli ed oneri di natura condominiale, il sottoscritto CTU riferisce di aver constatato in sede di sopralluogo che gli immobili pignorati non risultano ubicati in edificio condominiale con amministratore. Quanto rappresentato è altresì rilevabile nel Verbale di Immissione in Possesso del 28/06/2024.

11. QUESITO N. 11

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

11.1 STIMA E VALUTAZIONE

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito particolare di una esecuzione immobiliare, alla data odierna si ritiene opportuno determinare il valore del bene in perizia tramite "procedimento sintetico comparativo", operando così come di seguito indicato:

- a) individuazione, tramite indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto, risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive e situati nella medesima zona;
- b) correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

- c) correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;
- d) determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale, eventualmente decurtato di eventuali oneri da sostenere.

Determinazione punto a): Valore medio attuale di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive (nuovi o pari al nuovo in quanto interessati da completa ristrutturazione):

▪ **Lotto n. 1 – LOTTO UNICO**

- A) €. 1.000,00/mq. di sup. commerciale lorda locali ad uso abitativo;
- B) €. 450,00/mq. di sup. commerciale lorda locali ad uso rimessa;

Determinazione punto b): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito:

▪ **Lotto n. 1 – LOTTO UNICO**

- A) €. 1.000,00/mq x 0,90 (epoca di costruzione) x 0,95 (condizioni strutturali) x 0,95 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) x 0,90 (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali) = **731,02 €/mq.** di sup. commerciale lorda locali ad uso abitativo;
- B) €. 450,00/mq x 0,90 (epoca di costruzione) x 0,95 (condizioni strutturali) x 0,95 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) x 0,90 (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali) = **328,96 €/mq.** di sup. commerciale lorda locali ad uso rimessa;

Determinazione punto c): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito:

▪ **Lotto n. 1 – LOTTO UNICO**

A) Residenziale

- | | | |
|--------------|-------------------------------|-------------------|
| - Abitazione | mq. 114,44 x 1,00 = | mq. 114,44 |
| - Cantina | mq. 41,37 x 0,70 = | mq. 28,96 |
| - Corte | mq. 91,07 x 0,10 = | <u>mq. 9,10</u> |
| | Superficie Commerciale | mq. 152,50 |

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

B) Rimessa

| | | |
|-----------|-------------------------------|------------------|
| - Rimessa | mq. 30,85 x 1,00 = | mq. 30,85 |
| - Corte | mq. 18,19 x 0,10 = | <u>mq. 1,81</u> |
| | Superficie Commerciale | mq. 32,66 |

Determinazione punto d): Valore dell'immobile calcolato come prodotto tra valore/mq, così come sopra determinato, e superficie commerciale rilevata:

▪ Lotto n. 1 – LOTTO UNICO

A) 731,02 €/mq. x 152,50 mq. = €. 111.480,55 **Totale Valore di Mercato**
per superficie lorda locali
ad uso abitativo

B) 328,96 €/mq. x 32,96 mq. = €. 10.842,52 **Totale Valore di Mercato**
per superficie lorda locali
ad uso rimessa

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 10% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva.

€. (111.480,55+10.842,52) = €. 122.323,07

€. 122.323,07 - 10% = €. 110.090,76 =

€ 110.000,00 in cifra tonda

Piena Proprietà per 1/1

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

*** Si indica, infine, ritenendolo utile dato di riferimento, il VALORE CATASTALE delle unità immobiliari di cui trattasi, così come calcolabile in base alla vigente normativa:

VALORE CATASTALE**LOTTO N. 1 – LOTTO UNICO**

| | | | | | |
|--------------|-------------------------|----------------|---------|------------------------|---------------------|
| - Abitazione | (F. 72 p.lla 219 sub 1) | (Rendita + 5%) | x 120 = | € (238,60 +5%) x 120 = | €. 30.063,60 |
| - Rimessa | (F. 72 p.lla 33) | (Rendita + 5%) | x 120 = | € (28,41 +5%) x 120 = | €. 3.579,66 |

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

11.2 VALORE LOTTI - PREZZO BASE

LOTTO N. 1 - LOTTO UNICO:

Proprietà sita nel comune di Arcidosso (GR) in Località Valle Montana n. 18 e 20 - Frazione Le Macchie di Arcidosso, in parte destinata a civile abitazione ed in parte destinata a rimessa.

L'unità abitativa di cui trattasi, è composta al **piano seminterrato** da due vani cantina di cui uno con altezza interna netta variabile da ml. 2,35 a ml. 3,00 e l'altro di altezza interna netta di ml. 2,00, al **piano terra** da piccolo ingresso, cucina, ripostiglio e camera con altezza interna netta di ml. 2,40 ad eccezione del ripostiglio che ha un'altezza interna netta di ml. 1,90 ed al **piano primo**, raggiungibile tramite una scala interna, da disimpegno, bagno, camera matrimoniale e camera singola con annesso un ripostiglio con altezza interna netta variabile da ml. 2,35 a ml. 2,98 ad eccezione del bagno che ha un'altezza interna netta di mal 2,20. Questa risulta altresì asservita da una corte esclusiva di mq. 91,07 circa. Questa ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 156,21** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 83,86**.

L'unità identificata come rimessa, dislocata su unico livello, è composto da unico vano con altezza interna netta variabile da ml. 2,20 a ml. 3,10 e risulta asservita da una corte esclusiva di mq. 18,19 circa. Questa ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 30,85** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 20,74** distribuita su un unico vano.

- Identificativi catastali attuali:

A) Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 72, particella 219, sub 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 238,60, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo;

B) Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 72, particella 33**, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq., rendita Euro 28,41, Piano Terra - Primo;

- Confini catastali attuali:

A) lato nord con immobile con più unità immobiliari intestate a [REDACTED] [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 72 - particella 32 - sub 5, 6, 7 e 8); lato est con appezzamenti di terreno intestati a [REDACTED] [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 - particelle 226 e 227); lato sud con appezzamento di terreno intestato a [REDACTED] (Catasto

Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

Terreni - foglio 72 - particella 115); lato ovest con appezzamento di terreno intestato a [REDACTED]

[REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 - particella 115); salvo E. e se altri.

B) lato nord con appezzamento di terreno intestato a [REDACTED] a,

[REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 - particella 226); lato est con appezzamento di terreno intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Catasto Terreni - foglio 72 - particella 226); lato sud con appezzamento di terreno intestato a

[REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 72 - particella 227); lato ovest con appezzamento di terreno intestato a

[REDACTED] Catasto Terreni - foglio 72 - particella 226); salvo E. e se altri.

- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **LIBERO**

PREZZO BASE DEL LOTTO**€ 110.000,00****DICONSI: EURO CENTODIECIMILA/00**

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Atto/i di Provenienza Ultraventennale;
- ALLEGATO 2: Elaborati Tecnici (Rilievo);
- ALLEGATO 3: Elaborati Tecnici (Stato Sovrapposto);
- ALLEGATO 4: Documentazione Urbanistica;
- ALLEGATO 5: Attestazione Prestazione Energetica;
- ALLEGATO 6: Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO 7: Documentazione Catastale;
- ALLEGATO 8: Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto.

Porto S. Stefano, 14 Ottobre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. ANDREA TERRAMOCCIA



Esecuzione Immobiliare n. 128/2023

SOMMARIO

| | Pag |
|--|-----|
| SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI | 2 |
| PREMESSA | 5 |
| 1. QUESITO N. 1..... | 7 |
| 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE | 5 |
| 1.2 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE PIGNORATO..... | 12 |
| 1.3 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO | 14 |
| 1. QUESITO N. 2 | 8 |
| 2.1 EVENTUALI CARANZE NELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA..... | 14 |
| 3. QUESITO N. 3 | 9 |
| 3.1 AGGIORNAMENTO VISURE CATASTO | 9 |
| 3.2 CORRISPONDENZA TITOLO DI PROVENIENZA - SITUAZIONE CATASTALE | 10 |
| 3.3 CORRISPONDENZA SITUAZIONE CATASTALE – STATO DEI LUOGHI..... | 10 |
| 3.4 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESSE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE | 12 |
| 4. QUESITO N. 4 | 12 |
| 4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI..... | 12 |
| 4.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE | 14 |
| 5. QUESITO N. 5 | 15 |
| 5.1 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTIA (CDU)..... | 15 |
| 5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE | 15 |
| 5.3 SITUAZIONE EDILIZIA..... | 47 |
| 5.4 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA – STATO DEI LUOGHI | 48 |
| 5.5 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA..... | 49 |
| 6. QUESITO N. 6 | 50 |
| 6.1 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA | 50 |
| 7. QUESITO N. 7 | 51 |
| 7.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI..... | 51 |
| 7.2 SITUAZIONE CATASTALE | 55 |
| 8. QUESITO N. | 60 |
| 8.1 DIVISIONE IN LOTTI | 60 |
| 8.2 DIVISIBILITA' DEI BENI..... | 62 |
| 9. QUESITO N. 9 | 62 |
| 9.1 STATO LOCATIVO | 62 |
| 9.2 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE | 63 |
| 10. QUESITO N. 10 | 63 |
| 10.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'..... | 63 |
| 10.2 ONERI CONDOMINIALI..... | 64 |
| 11. QUESITO N. 11 | 64 |
| 11.1 STIMA E VALUTAZIONE..... | 64 |
| 11.2 VALORE LOTTI - PREZZO BASE | 67 |

ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1** Atto/i di Provenienza Ultraventennale
- ALLEGATO N. 2** Elaborati Tecnici (Rilievo)
- ALLEGATO N. 3** Elaborati Tecnici (Stato Sovrapposto)
- ALLEGATO N. 4** Documentazione Urbanistica
- ALLEGATO N. 5** Attestazione Prestazione Energetica
- ALLEGATO N. 6** Documentazione Fotografica
- ALLEGATO N. 7** Documentazione Catastale
- ALLEGATO N. 8** Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto