



*Massimo Costagliola*  
*Ingegnere*

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

---

## TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA  
N. 179/2017

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: *Dott.ssa Claudia FROSINI*

CUSTODE Delegato: *Dott.ssa Susanna MASINI*

## **RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI IN RIFERIMENTO AL VERBALE DI UDIENZA DEL 05/02/2020**

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

### PREMESSO CHE

il C.T.U., come evidenziato nell'elaborato peritale alle pagg. 37, 38, durante i vari accessi presso il Comune di Roccastrada, aveva manifestato ai tecnici la necessità di avere risposte riguardanti alcune criticità rilevate durante i sopralluoghi presso gli immobili siti in loc. San Martino, Roccatederighi e Le Cetine, Sassofortino.

### APPURATO CHE

gli stessi tecnici avevano dichiarato allo scrivente l'impossibilità di dare risposta esaustiva, in tempi ragionevoli, visto che il nuovo R.U. era entrato in vigore da pochi giorni, allora;

### IN RIFERIMENTO

alla richiesta di chiarimenti [REDACTED], nella fattispecie:

- riguardanti sostanzialmente, gli immobili siti in Comune di Roccastrada,
- visti i ripetuti sopralluoghi effettuati presso la competente Amministrazione Comunale,
- esaminata ulteriore documentazione messa a disposizione del C.T.U.,
- a seguito dei colloqui sostenuti con i tecnici comunali oltre che con il dirigente dell'ufficio tecnico, è emerso quanto segue:

#### A) - Villa Loc. San Martino, ROCCATEDERIGHI

Il bene è stato acquistato, con maggior consistenza, dalla [REDACTED] con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto in data 21/11/1992, rep/racc 113079/26088, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il giorno 15/12/1992 al n. 14352 R.G. e 10411 R.P.F., dai signori:

[REDACTED]

Come si evince nell'atto, di cui all'*Allegato A* alla presente, l'immobile, *che insiste sulla p.lla 32*, godeva di due servitù e precisamente:



*Servitù di apertura di finestre munite di inferriata*, a carico del terreno rappresentato nel catasto rustico del Comune di Roccastrada, nel foglio 73, p.lla 31.

*Servitù di allacciamento alla fogna* a carico dell'immobile rappresentato nel catasto rustico del Comune di Roccastrada, foglio 73, particella 109/1;

*Estratto di mappa della zona in atti fino al 1999*

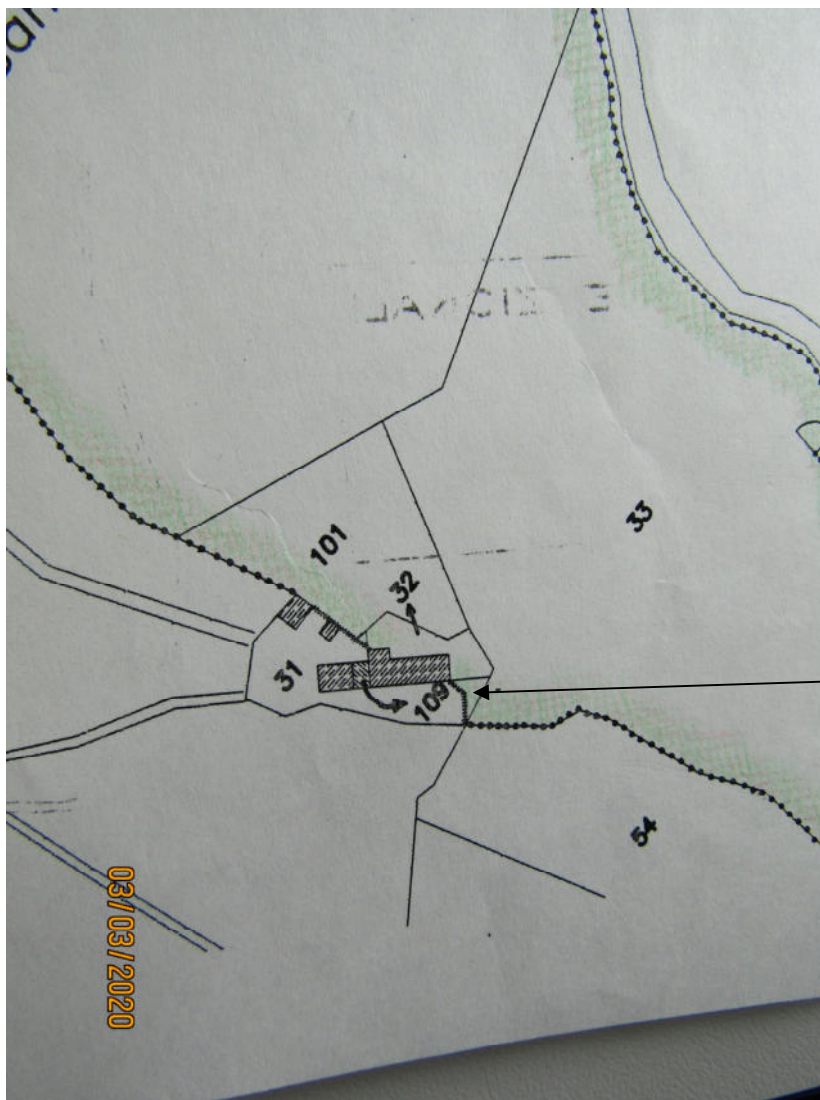
Con **Autorizzazione n. 226 del giorno 10/12/1993, prot. 18037, P.E. 323/1993**, di cui all'*Allegato B* alla presente, il Comune di Roccastrada autorizzava, [redacted] ad effettuare lavori di *manutenzione straordinaria ed impermeabilizzazione dei muri perimetrali di fabbricato privo di copertura*.

#### NOTA

Si evince dalla presa visione del predetto allegato, oltre che dalla mappa di cui alla pagina precedente, che la sagoma dell'immobile acquistato con Atto Ciampolini era rettangolare.

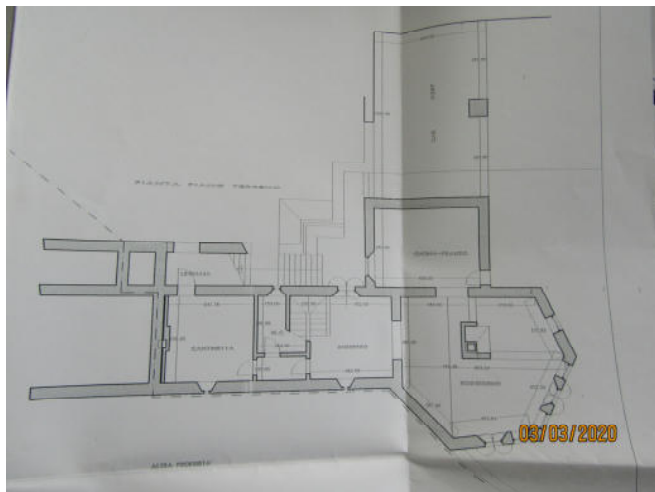
Con **Autorizzazione n. 141 del giorno 04/08/1994, prot. 10122, P.E. 203/1994**, di cui all'*Allegato C* alla presente, il Comune di Roccastrada autorizzava, [redacted] a realizzare una "*recinzione parziale di fondo con rete metallica e pali in legno*" su terreno di cui al foglio 73 e p.lle **VARIE**. Alle condizioni generali, punto 1), della predetta Autorizzazione è specificato che: "*i diritti di terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase della esecuzione dei lavori*".

Il C.T.U., all'interno di tale pratica, non reperiva alcun nulla osta, del confinante, a recintare parte della p.lla 31, **non di proprietà** [redacted] che pertanto veniva, per quanto rilevato nei documenti depositati in Comune di Roccastrada, *parzialmente acquisita*.

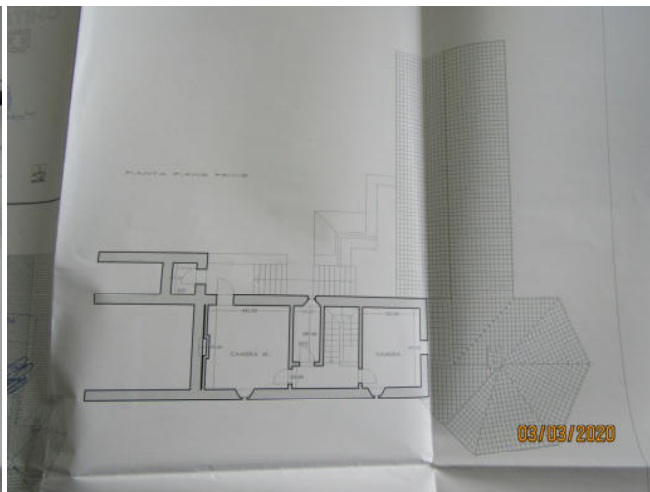


porzione della p.lla 31 "*acquisita*" con la recinzione

A seguito di deposito di “*Progetto di completo restauro e adeguamenti di porzione di fabbricato denominato* [redacted] di cui al **prot. 4291 del giorno 11/03/1995, P.E. 71/95,** [redacted] *richiedeva* al Comune di Roccastrada di apportare alcuni interventi all’immobile così come rappresentato nelle sottostanti immagini.



*piano terra*



*piano primo*

L’intervento riguardava, tra l’altro, variazione della sagoma della copertura con realizzazione del soggiorno in adiacenza alla linea di recinzione, di cui alla pagina precedente, della cucina, oltre che realizzazione di porticato e modifiche anche al piano primo.

#### **NOTA**

Con comunicazione del 25/07/1995, P.E. 71/1995, il Comune di Roccastrada, di cui all’*Allegato D* alla presente, rispondeva alla richiesta di riesame della proprietà, richiedendo *l’Approvazione preventiva del piano di recupero ai sensi della L.R.T. 59/1980. Tale Approvazione non perveniva e pertanto la predetta richiesta di eseguire i lavori sopra menzionati decadeva.*

Successivamente, con nuova richiesta della [redacted] del giorno **06/09/1995**, il **Comune di Roccastrada** rilasciava la **Concessione per l’Esecuzione di Lavori Edili n. 145 del giorno 17/12/1996, P.E. 359/1995**, per “*Ristrutturazione ed adeguamento statico di porzione di fabbricato rurale denominato* [redacted] *previa approvazione del piano di recupero*”.

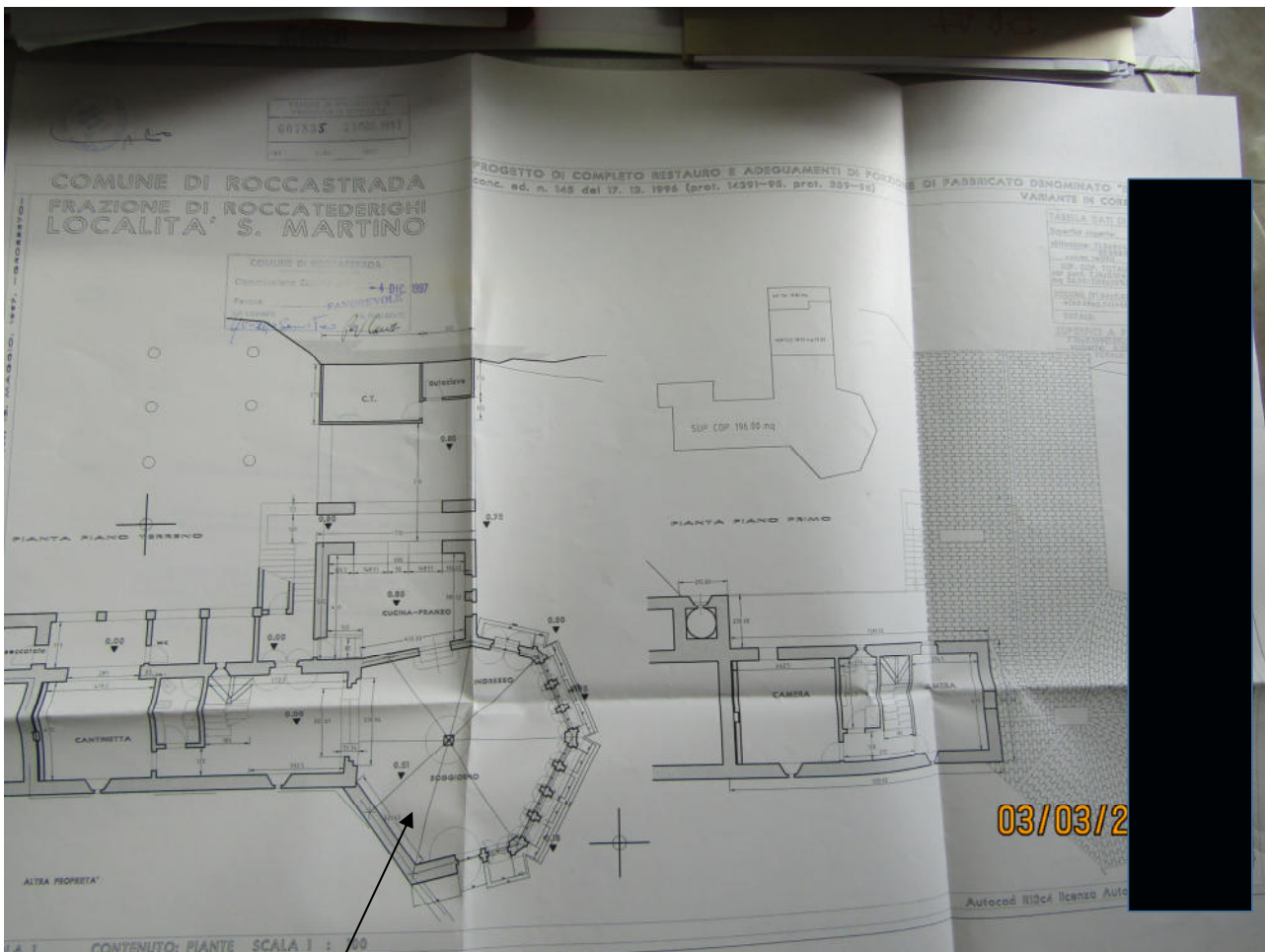
#### **NOTA**

Con la predetta richiesta è stata, in atti, reperita, con **protocollo del Comune di Roccastrada n. 14291 del giorno 06/09/1995**, una Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà, certificata dal **Notaio Giorgio CIAMPOLINI** di Grosseto e di cui all’*Allegato E* che si unisce alla presente, in forza della quale i signori:

[redacted];

nella loro qualità di proprietari della casa sita in Comune di Roccastrada, [redacted] di cui alla p.lla 31, dichiaravano: “*che l’attuale fabbricato confinante ed adiacente al nostro fabbricato era adibito, almeno fino agli anni ’50 ad uso abitazione*”; dove per “*attuale fabbricato*” è da intendersi quello all’epoca esistente, ovvero, quello rappresentato nella prima pagina di cui all’*Allegato B e di cui alla mappa di pag. 2.*

Si evince, nella sottostante immagine, l'elaborato grafico relativo allo stato modificato oggetto di intervento della predetta Concessione Edilizia e precisamente:



*porzione di soggiorno che insiste sulla p.lla 31*

realizzazione del soggiorno, della cucina, realizzazione di porticato con volumi tecnici, modifiche nella sagoma, realizzazione di superfici finestrate, modifiche esterne, scale....

Dalla sovrastante immagine e dal relativo confronto con le mappe dell'epoca, di cui alle pagine precedenti, si rileva che una porzione del soggiorno è stato edificato sulla p.lla 31.

## CONCLUSIONI

Pertanto si ribadisce che:

**parte del soggiorno ricade sulla p.lla 31 di altrui proprietà e non su corte condominiale.**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio del catasto di Grosseto è emerso che, a seguito di un frazionamento depositato nell'aprile del 1999, la p.lla 32 ha acquisito parte delle p.lle 33 e 101, appartenenti sempre alla [redacted] come si evince dagli elaborati di cui all'**Allegato F**, che si uniscono alla presente.

Si presume che al momento del suo deposito, nel 1999, non è stata contestualmente depositata la variazione catastale della villa, coincidente con lo stato effettivo ed urbanisticamente legittimo dell'immobile, come da concessione edilizia del dicembre 1996, proprio perché il catasto avrebbe respinto tale elaborato atteso che porzione dell'immobile ricadeva sulla p.lla 31.

**Dalla realizzazione del soggiorno e quindi della sua quota parte che insiste sulla p.lla 31, ad oggi, sono trascorsi oltre 23 anni.**

## **B) – PER REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI VILLA LOC. SAN MARTINO.**

### **1) – Locali tecnici**

I volumi tecnici, rappresentati nell'immagine della pagine precedente, non sono stati realizzati sotto il porticato come da progetto anche perché nell'istruttoria della pratica, il Comune di Roccastrada, nutrivà delle perplessità sulla ammissibilità del dimensionamento di tali locali. Tuttavia, allo stato dei luoghi, è stato rilevato il volume tecnico al di fuori del porticato, in posizione che ha comportato la relativa variazione della sagoma della copertura.

Essendo il bene, gravato da vincolo paesaggistico, oltre che da quello idrogeologico, non è possibile, per il Comune di Roccastrada provvedere alla sua regolarizzazione e pertanto tale ala dell'immobile dovrà essere demolita.

I costi per la demolizione del volume tecnico e della porzione di copertura sovrastante con mezzo meccanico, comprensivi del trasporto e smaltimento in discarica, può essere stimato in c.ca €. 1.500,00.

### **2) – Sanatoria difformità interne ed esterne**

Per sanare le difformità sanabili, rilevate ed elencate in perizia, si può provvedere al deposito della richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi art. 209 L.R.T. 65/2014 previo preventivo nulla osta paesaggistico; in altri casi laddove si rilevino aumenti di volumetria, anche a causa di misure delle altezze non perfettamente corrispondenti, in qualche caso fuori dei limiti di tolleranza<sup>1</sup>, in corrispondenza di strutture che non possono essere demolite; sentita la Amministrazione Comunale, ad oggi, si dovrà ricorrere al deposito di pratica ai sensi dell'art. 206 L.R.T. 65/2014 e preventivo deposito di perizia giurata. I costi complessivi per il deposito delle pratiche, comprensivi dei necessari rilievi per l'esatta individuazione delle difformità e la relativa rappresentazione grafica, si stimano in c.ca €. 6.000,00.

---

<sup>1</sup> Tenendo conto che i rilievi sono stati effettuati quasi al buio, o comunque con poca luce, vista la assenza di energia elettrica; fattori che possono aver causato possibili relativi errori di misura.

### C) – FABBRICATI LOC. LE CETINE DI SASSOFORTINO.

Da indagini compiute presso il Comune di Roccastrada è emerso quanto segue:

- 1) – che contrariamente a quanto menzionato nel C.D.U., già in atti, il fabbricato di cui alla p.lla 127 non risulta più schedato come fabbricato di valore storico – documentale;
- 2) – che la platea con relative fondazioni e quant'altro rilevato durante i sopralluoghi sono stati realizzati abusivamente in quanto il titolo edilizio era già stato sospeso poiché non erano pervenute le integrazioni richieste dalla Amministrazione Comunale, vedasi lettera del Comune di Roccastrada, di cui all'*Allegato G* alla presente, prot. 13952 del 25/09/2010;
- 3) – che pertanto è necessario provvedere alla rimozione e smaltimento della platea oltre che alla rimozione della gru, anche se, per quest'ultima, a tutt'oggi in Comune di Roccastrada non sono pervenute lamentele da altri soggetti o verbali di segnalazione dei vigili urbani. I costi per la demolizione, con mezzi meccanici e smaltimento della platea possono essere sommariamente stimati in c.ca €. 2.400,00;
- 4) – che è possibile, ad oggi, depositando richiesta di ristrutturazione edilizia costruire i fabbricati con pari volumetria; a tale proposito si faccia riferimento all'*Allegato H* che si unisce alla presente. Da tale documento si evince la volumetria realizzabile e precisamente 846,12 mc per l'edificio 1 e 370,58 mc. per l'edificio 2;
- 5) – che per le predette volumetrie la società esecutata aveva già provveduto al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione per un equivalente importo di €. 25.435,39, come documentato nell'*Allegato H*;
- 6) – che, per il Comune di Roccastrada, ad oggi, degli oneri già versati potrebbe giovare l'aggiudicatario dei beni in sede d'asta, nel caso in cui quest'ultimo intendesse procedere alla costruzione dei due fabbricati. Tale situazione dovrà necessariamente, espressamente e puntualmente essere menzionata nel decreto di trasferimento degli immobili in oggetto e preventivamente accertata e confermata previo preventivo colloquio con i tecnici della predetta Amministrazione Comunale;
- 7) – che qualora si rendesse invece necessario dover provvedere a versare gli oneri concessori ed il costo di costruzione, la attuale tariffa, aggiornata al 2019, prevede il prezzo di €. 4,42 per mc per oneri di urbanizzazione primaria, di €. 13,67 per mc per oneri di urbanizzazione secondaria e del 7% sul costo di costruzione. Si precisa che tali tariffe variano ogni anno;
- 8) – che qualora risultasse possibile usufruire degli oneri già versati è comunque dovuto al Comune di Roccastrada la eventuale differenza degli oneri e costo di costruzione sulla base delle tabelle che saranno in vigore al momento dell'aggiudicazione dei beni.

Grosseto, 11/03/2020

Si uniscono alla presente *Allegati da A a H*

*Con Osservanza*  
Il C.T.U.  
Ing. Massimo Costagliola