

**TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 275/2013**

promossa da

Contro

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott.ssa Cristina Nicolò

Custode Giudiziario: Avv. Mirko Bonari

C.T.U.: Geom. Andrea Terramoccia

**AGGIORNAMENTO STIMA LOTTO 1/C
(22 Maggio 2024)**

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 d'Ufficio al n. 51,

...in data 24/01/2024, in sede di udienza, lo scrivente C.T.U. rappresentava che nel lotto d'interesse (Lotto 1/C), a seguito del mancato rinnovo della proroga della scadenza della possibilità edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici del Comune di Capalbio, occorre procedere ad una nuova valutazione del bene in ragione delle specifiche caratteristiche sopraggiunte, poiché tale circostanza ha determinato una notevole riduzione del valore.

Detto ciò lo scrivente C.T.U. veniva incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Grosseto, Dott.ssa Cristina Nicolò, di:

"Effettuare un aggiornamento di stima del Lotto 1/C".

- Appezamento di terreno sito in nel Comune di Capalbio (GR), frazione di Capalbio Scalo - Via Piemonte, censito al Catasto Terreni al **foglio 44, particella 1116** (ex 819/c), qualità seminativo, classe 3°, superficie mq. 13.100, reddito dominicale Euro 57,51, reddito agrario Euro 57,51.

(ALLEGATO A: Estratto di Mappa e Visura Storica aggiornate)

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

A) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Effettuate le opportune indagini, esaminati il:

Piano Strutturale (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 03/07/2008 ed efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.T. effettuata in data 03/09/2008 - bollettino n. 36), successiva variante approvata, ai sensi dell'art. 222 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, con delibera del Consiglio n. 35/2016 - Avviso pubblicato sul BURT n. 51 del 21/12/2016 e successiva Variante alla Disciplina del Piano Strutturale approvata con Delibera di Consiglio n. 20/2020 - Avviso pubblicato sul BURT n. 40 del 30/09/2020);

il Regolamento Urbanistico (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2012 ed efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.T. effettuata in data 18/04/2012 - bollettino n. 16, successivamente

integrato con modifica alle N.T.A. con deliberazione di approvazione n. 18 del 16/05/2014, come integrata con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 16/06/2014 efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.T. effettuata il 25/06/2014 e successiva Variante Generale approvata, ai sensi dell'art. 222 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, con Delibera di Consiglio n. 35/2016 - Avviso Pubblicato sul BURT n. 51 del 21/12/2016 e successiva Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico approvata con Delibera di Consiglio n. 20/2020 - Avviso pubblicato sul BURT n. 40 del 30/09/2020);

il **Regolamento Edilizio**, vigenti sul territorio comunale di Capalbio;
si rileva che:

- Il terreno censito al foglio 44, particella 1116 (ex 819/c) ricade all'interno dell'ambito AT09 - Art. 83 del Regolamento Urbanistico, la cui previsione è decaduta per mancanza di sottoscrizione della convenzione entro il termine quinquennale di validità delle previsioni del R..U. prorogato al 31/12/2023 con Legge Regionale Toscana n. 47/2022; pertanto la disciplina applicabile è quella prevista nella scheda normativa AT09 qui riportata "in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, gli immobili e le aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: totale inedificabilità dell'area posta a Capalbio Scalo che assumerà la norma della zona agricola adiacente E.1.3., vincolo di esproprio per la realizzazione degli spazi pubblici per parcheggi, marciapiede, pista ciclabile e verde pubblico - art. 63 del R.U..

ART. 63 - REGOLE PER LE SOTTOZONE E1 - RURALI DELLA RIFORMA AGRARIA

Il presente regolamento, in conformità a quanto indicato dalla disciplina di P.S., individua le seguenti sottozone agricole produttive poste nella piana di Capalbio e nella zona pedecollinare, in quanti ambiti interessati dalla riforma agraria che ha fortemente caratterizzato l'antropizzazione del territorio (Tavola 1 e 2):

SOTTOZONA E1.3 "DI CAPALBIO SCALO, TORBA E GIARDINO" (UTOE 6)

L'ambito di riferimento è la porzione della pianura dell'agro capalbiese, ricompresa all'interno dell'UTOE n. 6 del P.S., posta a nord della ferrovia, tra il confine con il Comune di Orbetello e il sistema collinare. Ambito caratterizzato

dalla riforma agraria con maglia poderale e appoderamento diffuso di rilevante valore paesaggistico (invariante strutturale di P.S.).

a) Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella Agricola (ivi incluse le attività connesse ed integrative) e Residenziale.

b) Categorie di Intervento

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla LRT. 1/2005 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

Il mutamento di utilizzo e/o d'uso da magazzino ad abitazione dei piani terra degli edifici rurali è sempre consentito mediante fusione all'abitazione esistente a condizione che:

- 1) non sussistano divieti normativi o convenzionali alla trasformazione;
- 2) non comporti la realizzazione di nuove unità abitative;
- 3) venga mantenuta una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa di attrezzi necessari per la conduzione della corte.

c) Nuovi Edifici rurali (Art. 41 LRT. 1/2005)

Previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'articolo 42 della LRT. 1/2005, è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo e nuovi annessi agricoli, subordinatamente all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione a superfici fondiari minime non inferiori a quelle prescritte dal presente Regolamento, alla cui conduzione debbono intendersi asserviti suddetti.

E' altresì ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo e nuovi annessi agricoli, sempre previa approvazione del P.A.P.M.A.A., agli imprenditori agricoli titolari di Unità Poderali, come sopra definite, che alla data di avvio del procedimento del PS mantenessero in produzione superfici fondiari minime inferiori a quelle di cui al comma precedente, ma comunque rientranti nei limiti di cui al PTC vigente.

c.1.1) Localizzazione nuovi edifici rurali e condizioni per la realizzazione

La localizzazione dei nuovi edifici rurali deve improntarsi al rispetto della maglia poderale tipica della riforma agraria; pertanto i manufatti possono essere ubicati (i) a completamento della maglia poderale, laddove la stessa non sia completa; (ii) a integrazione di aggregati esistenti nella propria azienda [intendendosi con ciò a una distanza inferiore a ml. 30 dai manufatti esistenti]

ovvero (iii) in mancanza di fabbricati aziendali, in modo da formare una aggregazione con i manufatti e fabbricati esistenti sui fondi confinanti.

In assenza di aggregazione significativa non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali. L'edificazione degli edifici rurali deve essere rapportata alle superfici colturali, ed è condizionata al rispetto dei seguenti requisiti:

- per tutte le aziende, anche formatesi dopo la data di avvio del Piano Strutturale e/o derivanti da accorpamento di preesistenti, la dimensione minima aziendale, alla cui conduzione sono funzionali i nuovi edifici, deve pari almeno a 13 Ha.
- le nuove residenze rurali potranno avere massimo mq. 150 di SUL, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;
- le residenze per i salariati potranno avere massimo mq 80 di SUL per unità, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;
- gli annessi rurali di nuova edificazione non devono superare i parametri stabiliti dal presente regolamento e dalla LRT 1/2005.

È fatto salva, ai sensi delle prescrizioni del P.S., la possibilità di realizzare nuovi edifici rurali a servizio della conduzione delle aziende, previa approvazione del P.A.P.M.A.A. che ne dimostri la necessità, per le Unità Poderali, esistenti alla data di avvio del Piano Strutturale, come sopra definite, a condizione del soddisfacimento dimensionale degli indici previsti dal P.T.C. vigente per l'individuazione delle superfici fondiarie minime, salvo che per le colture ortoflorivivaistiche, per le quali occorre, nelle zone vocate individuate dal presente Regolamento in conformità a quanto riportato nel P.S., almeno 0,8 Ha di serre fisse o temporanee e 1,2 Ha di vivaio o di colture orticole lungo tutto l'anno.

c.1.2) Non sono ammessi manufatti per attività amatoriali o per il tempo libero, né altri annessi che non siano funzionali alla conduzione di aziende gestite da imprenditori agricoli assentibili tramite programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, ai sensi della normativa regionale vigente.

c.1.3) Sono ammesse strutture per la vendita in campo dei prodotti agricoli, da realizzarsi esclusivamente in materiali precari (legno), senza basamenti in calcestruzzo né servizi igienici, da mantenersi per un periodo massimo di mesi 9 (nove), non prorogabile, al termine del quale dovranno essere rimosse.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo (Art. 43 LRT. 1/2005)

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo trova applicazione l'articolo 43 della LRT. 01/2005 e s.m.i. con le seguenti indicazioni:

d.1) Ristrutturazione Edilizia - Trasferimento di Volumetria

Al fine di favorire il miglioramento della funzionalità dei fabbricati a servizio della conduzione dell'azienda, sono consentiti, tramite intervento di ristrutturazione edilizia, trasferimenti di volumetria che comportino anche la realizzazione nuovi edifici nei limiti del 10% del volume aziendale e previa sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo.

Ulteriori interventi sono assentibili con preventiva approvazione di P.A.P.M.A.A. (Art. 43 comma 4);

d.2) Sostituzione edilizia S con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

L'intervento deve interessare un unico edificio (inclusi gli eventuali volumi secondari) e l'edificio in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione e senza aumento di superficie coperta e di volume.

Previo verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti un maggiore rispetto della maglia poderale insediativi e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

In tali interventi si può comprendere l'ampliamento previsto dall'articolo 43 LRT 1/2005.

In deroga a quanto sopra è ammessa la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio esistente sia posto in zona a pericolosità idraulica 4 (PIME), in zona a pericolosità geomorfologia oppure in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto, e cimiteriale. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia poderale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso non agricolo (Art. 44 LRT. 1/2005)

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria, Straordinaria, Restauro,

Risanamento e, al fine di migliorare la qualità architettonica e l'adeguamento tipologico dei manufatti, interventi di ristrutturazione edilizia **ri1**;

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo residenziale sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi di cui alla Ristrutturazione Edilizia **ri** ivi compresa la demolizione di volumi secondari e l'accorpamento al fabbricato principale;
- Ampliamento *in tantum* del tipo **am1** a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio.
- Sostituzione edilizia **S** con le seguenti prescrizioni:
- L'intervento deve interessare un unico edificio (inclusi gli eventuali volumi secondari) e l'edificio in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione fermo restando la superficie coperta ed il volume.
- Previa verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti un maggiore rispetto della maglia poderale insediativa e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.
- - Ristrutturazione Urbanistica **ru** sono ammessi solo se finalizzati all'accorpamento delle volumetrie esistenti, intendendo con ciò che la superficie coperta risultante dall'intervento progettato sia inferiore alla superficie coperta esistente e alle seguenti condizioni:
- a) che le funzioni residenziali siano accorpate all'interno dell'edificio principale al fine di evitare frazionamenti e suddivisioni in lotti e mantenere i caratteri di ruralità delle corti comuni;
- b) che la riorganizzazione funzionale di edifici nel lotto di pertinenza rispetti la maglia poderale insediativa e la tipologia tipica della zona di riferimento;
- c) che gli edifici in ricostruzione si collochino per almeno il 10% sull'area di sedime di quelli in demolizione.
- d) che gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica che interessano una volumetria maggiore di mc. 950 siano subordinati, per la rilevanza paesaggistica e la incidenza sull'assetto ambientale eccedente quella effettuata contestualmente alla stesura del presente regolamento, a preventiva approvazione di Piano Attuativo.

- e) che sia sottoscritta apposta convenzione per la realizzazione di opere di sistemazione ambientale ed idrauliche nonché di mitigazione degli interventi;
- Negli interventi di ristrutturazione urbanistica rientra il trasferimento di una unità residenziale nell'ambito degli edifici rurali esistenti all'interno della corte.
- Negli di **S** e **ru** si può comprendere l'ampliamento **am1** con le condizioni sopra indicate.
- In deroga a quanto sopra è ammessa, per interventi di Sostituzione edilizia **S** e Ristrutturazione Urbanistica **ru** la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio sia posto in zona a pericolosità idraulica 4 (PIME), in zona a pericolosità geomorfologia oppure in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto, e cimiteriale. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia poderale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

f) Cambio di Destinazione d'uso su edifici non agricoli

E' ammesso, nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione e Sostituzione Edilizia effettuati su edifici non Agricoli che abbiano superficie utile lorda non inferiore a 60 mq.(anche ottenuta computando l'ampliamento una tantum), è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale, di edifici non Agricoli che abbiano superficie utile lorda non inferiore a 60 mq.(anche ottenuta computando l'ampliamento una tantum), al fine di realizzare una nuova unità abitativa di SUL non superiore a mq. 150, in presenza di una delle seguenti condizioni, alternative tra di loro:

- a) Che l'intervento riguardi Edifici storicizzati censiti al catasto Leopoldino o realizzati antecedentemente alla riforma anche se parzialmente diruti ma con volumetrie di significativa consistenza al fine di poter qualificare l'intervento come ristrutturazione edilizia;
- b) Che il proprietario risulti assegnatario, in sede di Bando, di uno dei nuovi alloggi per recupero di edifici esistenti previsti dal presente regolamento.

Gli interventi di cui alla lettera a) saranno soggetti a monitoraggio mentre l'Amministrazione metterà a disposizione dei potenziali destinatari per interventi di cui alla lettera b) n. 10 nuovi alloggi da ottenersi mediante recupero dei manufatti esistenti con destinazione d'uso non agricola da assegnarsi mediante bando pubblico, fermo restando che il numero

complessivo degli interventi dovrà rispettare il limite previsto dal Piano Strutturale.

Il Bando dovrà prevedere i criteri per l'assegnazione secondo i seguenti principi:

- 1) Incentivazione del mantenimento della popolazione residente sul territorio;
- 2) Favorire la prossimità dei figli alle famiglie di origine;
- 3) Agevolare la prossimità dei destinatari al luogo di lavoro;
- 4) Esistenza di una viabilità di servizio idonea al raggiungimento del manufatto oggetto della trasformazione;
- 5) Prossimità con altre aggregazioni abitate;
- 6) Riqualificazione di ambienti particolarmente degradati e del contesto circostante;
- 7) Disponibilità allo svolgimento di interventi perequativi;
- 8) Interventi di miglioramento ambientale del sistema insediativi ai sensi dell'art. 45 della LRTT 1/2005.

L'intervento da parte degli assegnatari sarà soggetto a preventiva sottoscrizione di apposito atto di obbligo trascritto che preveda:

- obbligo di abitazione da parte dell'assegnatario e/o dei suoi familiari entro il 4° grado;
- divieto di alienazione e locazione per un periodo di anni 10 dalla data di fine dei lavori, salvo le cause di forma maggiore che saranno indicate nel bando;
- esecuzione di opere di mitigazione degli interventi di cui all'articolo 45 LRT 1/2005;
- E' sempre ammesso, nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione e
- Sostituzione Edilizia su edifici non agricoli, il cambio di destinazione d'uso in residenziale di manufatti o porzioni di questi laddove sia finalizzato all'ampliamento di unità abitative esistenti alla data di approvazione del P.S., senza la realizzazione di nuovi alloggi.
- Non è mai ammessa la realizzazione per trasformazione con cambio di destinazione d'uso per realizzazione di nuove unità abitative di SUL superiore a mq. 150 anche se il manufatto da trasformare supera tale dimensione.

g) Agriturismo

Per le attività agrituristiche tramite recupero e ampliamento di edifici esistenti, salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato, è ammessa, compatibilmente con le procedure specifiche della LRT. 30/03 e s.m.i. con posti

letto in camera o in unità indipendenti. In questo ultimo caso, le unità dovranno rispettare la tipologia agricola, con divieto di realizzare manufatti tipo bungalow, case mobili, etc.

h) Regole specifiche:

h.1) Pertinenze

Nelle aree di pertinenza delle abitazioni rurali, dei manufatti non più utilizzati ai fini agricoli ad uso abitativo e delle attività agrituristiche è ammessa la realizzazione di opere pertinenziali secondo le seguenti indicazioni:

- una attrezzatura per attività sportive, con il limite di una per abitazione;
- una pensilina, aperta su tutti i lati, ad uso rimessa autoveicoli realizzata con materiali leggeri eco compatibili (legno, ecc...), nei limiti di una per abitazione della superficie massima di mq. 50 con pendenza delle falda massimo 20%;
- Le attrezzature sportive pertinenziali alle attività agrituristiche sono ammesse a condizione che siano facilmente accessibili dalla viabilità principale.

Per la realizzazione delle strutture per le pratiche pertinenziali, dovrà essere seguito il criterio della aggregazione significativa, accompagnato dalla stretta prossimità al fabbricato cui la struttura è pertinenziale.

Sia per l'approvvigionamento delle attrezzature pertinenziali sia per la manutenzione del verde dovrà essere garantito un autonomo approvvigionamento idrico.

Sono consentiti volumi tecnici per gli impianti di approvvigionamento idrico nella misura strettamente necessaria alla funzione di servizio nonché, per le sole attrezzature per attività sportivi, la realizzazione di un servizio igienico della superficie massima di mq. 4,00 e altezza interna ml. 2,40.

h.2) Serre

La realizzazione di serre fisse è sottoposta alle stesse procedure previste per gli annessi agricoli. Le serre temporanee e con copertura stagionale sono ammesse con le modalità previste dalla legge regionale n. 1/2005 e dal relativo regolamento d'attuazione.

h.3) Attività connesse e integrative con quelle agricole

E' ammessa, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A., la realizzazione di nuovi edifici a servizio dello svolgimento di funzioni sussidiarie alla attività agricola esercitata dagli I.A.P., purché compatibili con la tutela e la salvaguardia paesaggistica e ambientale e coerente con le caratteristiche e le vocazioni del territorio rurale, con i seguenti limiti dimensionali per azienda:

- a) n. 2 edifici per attività integrative commerciali di max. mq. 200 di SUL l'uno;
 - b) n. 3 edifici per attività integrative artigianali di max. mq. 200 di SUL l'una;
 - c) n. 4 edifici per attività integrative di servizio di max. mq. 200 di SUL l'una.
- Non è ammesso più di un nuovo edificio per attività integrative per ciascuna azienda.

PRESCRIZIONE COMUNI

Applicazione del vincolo idrogeologico forestale ai sensi del R.D.L. 3267/23.

(ALLEGATO B: Certificato di destinazione Urbanistica)

B) 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;
- c) 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/C - (Foglio 44 - Part. 1116 ex 819/c)**
 - € 25.000,00/ha di superficie di terreno ad uso **seminativo**;

N.B: Si è mantenuto lo stesso parametro utilizzato nella relazione peritale depositata per la stessa tipologia di terreno.

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

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

▪ **Lotto n. 1/C - (Foglio 44 - Part. 1116 ex 819/c)**

- € 25.000,00/ha x 0,95 (stato di conservazione/manutenzione del terreno) = **23.750,00 €/ha di superficie di terreno ad uso seminativo);**

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

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

▪ **Lotto n. 1/C - (Foglio 44 - Part. 1116 ex 819/c)**

- 23.750,00 €/ha. x 1.31.00 ha. = €. 31.112,50 **Totale Valore di Mercato per superficie di terreno ad uso seminativo);**

• **Valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare:**

€. 31.112,50 = **€. 31.000,00 in cifra tonda**

C) VALORE LOTTO - PREZZO BASE

LOTTO N. 1/C:

Appezamento di terreno di mq. 13.100 sito nel Comune di Capalbio (GR), frazione di Capalbio Scalo - Via Piemonte, posta a ovest della previsione urbanistica At 8 e degli impianti sportivi ubicati lungo la strada di collegamento dell'abitato con la S.S. n. 1 Aurelia.

• **Identificativi catastali attuali:**

foglio 44, particella 1116 (ex 819/c), qualità seminativo, classe 3°, superficie mq. 13.100, reddito domenicale Euro 57,51, reddito agrario Euro 57,51;

Esecuzione Immobiliare n. 275/2013

• Confini catastali attuali:

lato nord terreno intestato a Pari Renzo (Catasto Terreni - foglio 44 - particella 1189), lato est terreno intestato a _____ (Catasto Terreni - foglio 44 - particella 1186); lato sud con appezzamenti di terreni intestati a _____ (Catasto Terreni - foglio 44 - particella 1187 e 1188), fabbricato residenziale intestato a _____ (Catasto Fabbricati - foglio 44 - particella 952) e fabbricato residenziale intestato a _____ (Catasto Fabbricati - foglio 44 - particella 953); lato ovest terreno intestato a _____ (Catasto Terreni - foglio 44 - particella 1114); salvo se altri;

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

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 31.000,00

DICONSI: EURO TRENTUNOMILA/00

Alla presente relazione si allegano:

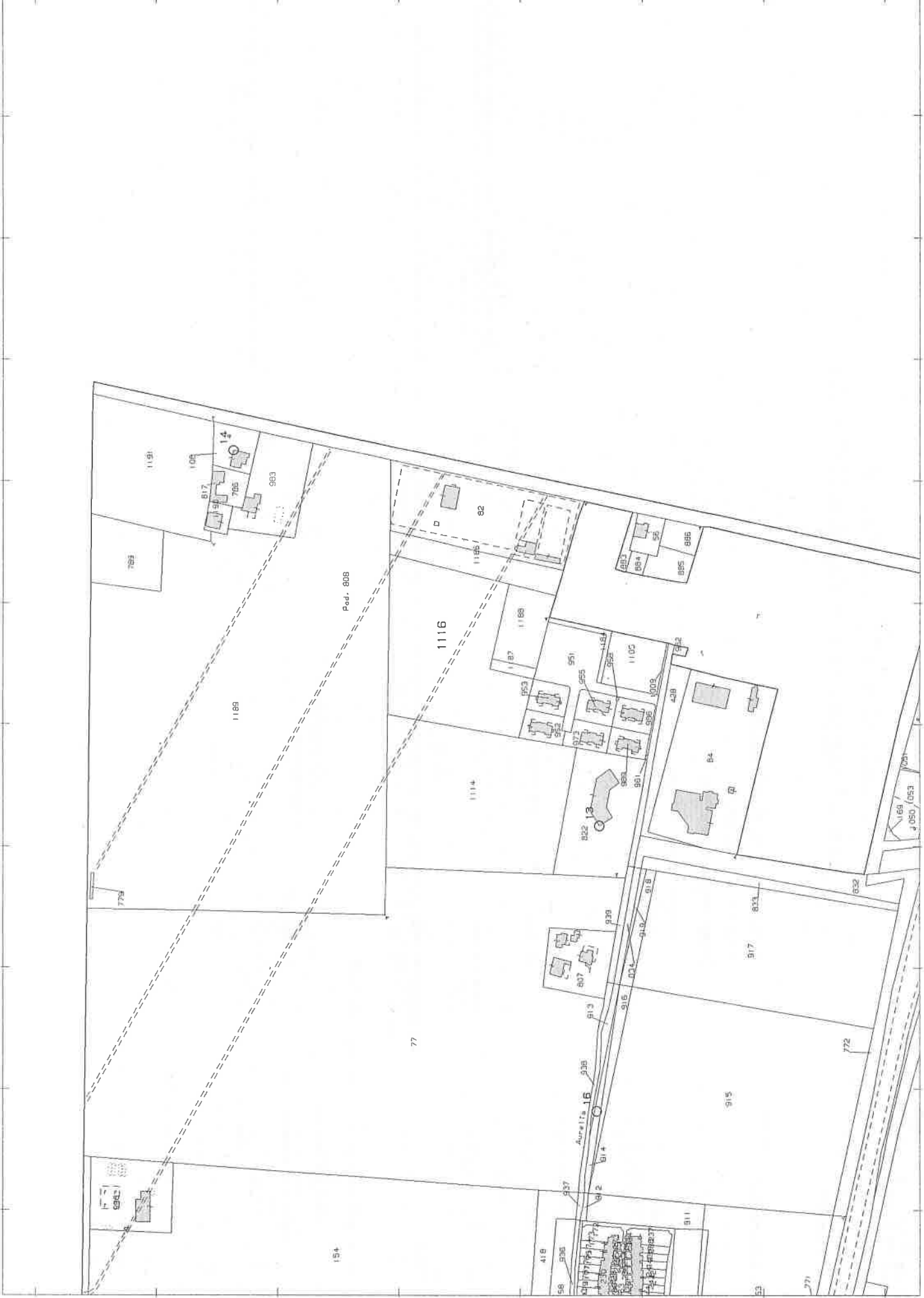
- ALLEGATO A: Estratto di Mappa e Visura Storica aggiornate;
- ALLEGATO B: Certificato di Destinazione Urbanistica.

Porto S. Stefano, 22 Maggio 2024

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. ANDREA TERRAMOCCIA**



ALLEGATO A Estratto di Mappa e Visura Storica aggiornate



N=101000

E=2700

1 Particella: 1116

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2024

Dati della richiesta	Comune di CAPALBIO (Codice: B646)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO Foglio: 44 Particella: 1116

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 19/11/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	44	1116	-	SEMINATIVO 3	1 31 00		Euro 57,51
							Euro 57,51
Notifica di studio: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 05/04/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5815511 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5815511)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/01/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	44	1116	-	ORTO U	1 31 00		Euro 148,84
							Euro 246,94
Notifica FRAZIONAMENTO del 21/01/2019 Pratica n. GR0004335 in atti dal 21/01/2019 presentato il 21/01/2019 (n. 4335.1/2019)							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:44 Particella:819 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:44 Particella:1114 ; Foglio:44 Particella:1115 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2024

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/01/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 1/1		
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 29/11/2006 Pubblico ufficiale - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Trascrizione n. 13966.1/2006 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 02/01/2007			

Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 09/03/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
		Foglio	Particella	Sub	Porz	
1	44 819	ORTO	U			FRAZIONAMENTO del 09/03/1996 in atti dal 09/03/1996 (n. 695.1/1996)
Superficie(m ²)		Deduz		Reddito		
ha arc ca				Agrario		
3 58 56				Euro 407,40 L. 788.832		
Partita		4204				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:44 Particella:81 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:44 Particella:820 ; Foglio:44 Particella:821 ;

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 1/1 fino al 21/01/2019		
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 29/11/2006 Pubblico ufficiale - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Trascrizione n. 13966.1/2006 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 02/01/2007			

Situazione degli intestati dal 09/03/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 1/2 fino al 29/11/2006		
2	(1) Proprieta' 1/2 fino al 29/11/2006		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2024

DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 09/03/1996 in atti dal 09/03/1996 (n. 695.1/1996)									
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 09/10/1993 FOTointerp. (n. 144.1/1993)	
1	44	81	-	ORTO	U	4 61 00	L. 1.682.650	Dominicale	L. 1.014.200		Agrario
Notifica		Partita		1153							
Annotazioni di immobile: FRUTTETO PARIFICATO											

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:44 Particella:790 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito		Impianto meccanografico del 12/01/1977	
1	44	81	-	SEMINATIVO	3	5 22 40	L. 444.040	Dominicale	L. 444.040		Agrario
Notifica		Partita		1153							

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/10/1994

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprietà I/2	fino al 09/03/1996
2					(1) Proprietà I/2	fino al 09/03/1996
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSATI)		CAUSA DI MORTE) del 04/10/1994 - UR Sedc ORBETELLO (GR) Registrazione Volume 250 n. 10 registrato in data 26/07/1995 - Voltura n. 2288.1/1995 in atti dal 15/11/1995		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2024

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	NAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 12/01/1977		(99) Da verificare fino al 04/10/1994

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Esecuzione Immobiliare n. 275/2013

ALLEGATO B Certificato di Destinazione Urbanistica



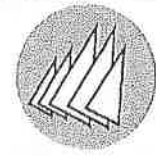
COMUNE DI CAPALBIO

(Provincia di Grosseto)

Via G. Puccini, 32 - 58011 Capalbio (GR)

Tel. 0564-89771 Fax 0564-897744

Web www.comune.capalbio.gr.it PEC info@pec.comune.capalbio.gr.it



Capalbio lì, 23-04-2024

MARCA DA BILLO ASSOLTA VIRTUALMENTE
IDENTIFICATIVO N. 01211051114354

CERT. 47.2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Su richiesta del Sig. TERRAMOCCIA ANDREA, in data 18-04-2024, prot. 5198;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001;

Visti gli atti di ufficio;

CERTIFICA

Che i terreni distinti al NCT di questo comune al foglio n.44, particella n. 1116, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

A - STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n. 25, del 03.07.2008, efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.T. effettuata in data 03.09.2008, bollettino n. 36; successiva variante approvata, ai sensi dell'articolo 222 della LRT 65/2014, con Delibera del Consiglio n. 35/2016 - Avviso pubblicato sul BURT n. 51 del 21.12.2016 e successiva Variante alla Disciplina del Piano Strutturale e alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del Consiglio n. 20/2020 - Avviso pubblicato sul BURT n. 40 del 30/09/2020;

B - ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con delibera C.C. n. 8, in data 24.02.2012, ed efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.T. effettuata il 18.04.2012, bollettino n. 16 e successiva Variante generale approvata, ai sensi dell'articolo 222 della LRT 65/2014, con Delibera del Consiglio n. 35/2016 - Avviso pubblicato sul BURT n. 51 del 21.12.2016 e successiva Variante alla Disciplina del Piano Strutturale e alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del Consiglio n. 20/2020 - Avviso pubblicato sul BURT n. 40 del 30/09/2020;

C - DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni censiti al foglio n.44, particella n. 1116 sono inseriti all'interno dell'ambito AT09 - art. 83 del R.U - la cui previsione è decaduta per mancata sottoscrizione della convenzione entro il termine quinquennale di validità delle previsioni del R.U. prorogato al 31-12-2023 con Legge RT 47/2022; pertanto la disciplina applicabile è quella prevista nella scheda normativa AT09 qui riportata "In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: totale inedificabilità dell'area posta a Capalbio Scalo che assumerà la norma della zona agricola adiacente E.1.3. Vincolo di esproprio per la realizzazione degli spazi pubblici per parcheggi, marciapiede, pista ciclabile e verde pubblico"" -art. 63 del R.U.

D - PRESCRIZIONI COMUNI

Salvo applicazione del vincolo idrogeologico forestale ai sensi del R.D.L. 3267/23;

PRESCRIZIONI GENERALI contenute nelle N.T.A. del R.U., nel Regolamento Edilizio, nella Disciplina del P.S. delle U.T.O.E. di riferimento e nell'eventuale Invariante Strutturale.

Trovano applicazione le disposizioni contenute nel PIT (Piano Paesaggistico regionale) approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27 Marzo 2015.



COMUNE DI CAPALBIO

(Provincia di Grosseto)

Via G. Puccini, 32 - 58011 Capalbio (GR)

Tel. 0564-89771 Fax 0564-897744

Web www.comune.capalbio.gr.it PEC info@pec.comune.capalbio.gr.it



"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO