

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
*Ufficio esecuzioni immobiliari*  
G.E. dott.ssa Cristina Nicolò

*Procedura RGEI n 91/2023*

*Perizia di stima per la vendita del compendio immobiliare pignorato di  
proprietà di*



9 ottobre 2024

L'esperto estimatore

dott. agr. Giuseppe Monaci



## INDICE

Incarico, Formalità	3
1 - Verifica della completezza della documentazione, conformità del bene all'immobile pignorato, provenienza	7
2 - Segnalazione eventuali carenze documentali	7
3 - Aggiornamento visure, eventuali mancati accatastamenti o difformità catastali	8
4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	8
5 - C.d.u., utilizzazione degli immobili e conformità delle costruzioni alle autorizzazioni ed eventuali costi di sanatoria	8
6 - Eventuale certificazione energetica	10
7 - Descrizione dell'immobile	10
8 - Divisibilità in lotti e eventuale suddivisione pro quota	17
9 - Possesso dell'immobile, eventuali contratti di locazione e presenza di coniuge separato o ex coniuge	17
10 - Esistenza di eventuali vincoli storici, artistici o altro tipo di vincolo	19
11 - Stima dell'immobile	19
Schema riassunto del lotto proposto per la vendita	23
Allegato 1 - Verbali di sopralluogo	
Allegato 2 - Richiesta di accesso agli atti	
Allegato 3 - Provenienza (acquisto 1981 e successione 2003)	
Allegato 4 - Planimetria catastale aggiornata	
Allegato 5 - Visure	
Allegato 6 - C.D.U.	
Allegato 7 - Contratto di affitto agrario	
Allegato 8 - Stralcio di statistiche CREA su canoni di affitto 2003 e 2022	



## INCARICO, FORMALITA'

Nell'udienza del 06 febbraio 2024 il sottoscritto dott. agr. Giuseppe Monaci, iscritto all'Albo dei dottori agronomi e dottori forestali della Provincia di Grosseto al n. 118 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto, è stato incaricato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cristina Nicolò quale esperto per la stima degli immobili pignorati di proprietà delle \_\_\_\_\_  
Previo controllo della documentazione ed accesso al compendio pignorato, al sottoscritto sono attribuiti i seguenti compiti:

*1°) – **Verificare**, prima di ogni 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, datio catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

*3°) – **Effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

*se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

***verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui la planimetria catastale, nonché tar 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 di esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o 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 abitativi.*

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

**5°) – Acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) id 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 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 degli artt. 46 comma 5°, del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n°7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c;

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



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

8°) – **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (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 divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario alla 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 Legge 3 Giugno 1940 n° 1078;

9°) – **Accertare** se l'immobile è libero od 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 dalla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

**segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3 c.c.;

10°) – **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo): rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;



*12°) – 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)*

Accettato l'incarico con giuramento del 12 febbraio 2024, il sottoscritto ha svolto il compito affidatogli esaminando lo stato di fatto e di diritto degli immobili ai sensi dell'art. 173 bis disposizioni attuative c.p.c. introdotto con la L. 263/2005 e le caratteristiche influenti sul valore di mercato, per evitare una vendita "aliud pro alio" e per pervenire alla stima del valore congruo, cioè del giusto prezzo riscontrabile sul mercato.

In data 7 marzo 2024 si è compiuto il sopralluogo presso il compendio sito in Comune di Roccastrada in via della Bandinella snc, insieme al Custode Giudiziario avv. Debora Capecchi (presente anche l'esecutata \_\_\_\_\_). È stato poi necessario un ulteriore sopralluogo effettuato in data 10 settembre 2024 alla presenza delle medesime avv Capecchi e \_\_\_\_\_ per verificare lo stato delle colture presenti e perfezionare i rilievi metrici (**allegato 1**: verbali di sopralluogo).

Abbiamo inoltre esaminato mediante due accessi al Comune di Roccastrada previa richiesta di accesso agli atti per le pratiche edilizie (**allegato 2**: richiesta accesso agli atti).

Si passa quindi a rispondere ai quesiti posti.



## Risposta al quesito n 1

### VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, CONFORMITA' DEL BENE ALL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVENIENZA

Il 20 luglio 2023 è stato eseguito il pignoramento (nota del 31 luglio 2023 RP 9800) sulla intera proprietà ovvero sulla quota di 1/4 della \_\_\_\_\_ e sulla quota di 3/4 della signora \_\_\_\_\_ sui seguenti immobili:

- fabbricati censiti al fg 165 alla particella 69 sub 3 (categoria D/10);
- terreni censiti al fg 165 alle particelle 21, 38 e 46.

Tale pignoramento corrisponde ai terreni oggetto di esecuzione.

N.B.: come esposto nella risposta al quesito n 3, in conseguenza dell'aggiornamento da noi introdotto, la part 69 sub 3 è ora stata mutata in 69 sub 4, assumendo la categoria C/2.

Prima del pignoramento risultava un'iscrizione ipotecaria di \_\_\_\_\_ del 19 maggio 2016 (nota del 20 maggio RP 986) a carico della \_\_\_\_\_ per mancato pagamento di varie tributi in vari anni di riferimento.

Provenienza: con atto registrato a Grosseto il 25 giugno 1981 al n. 2257 e trascritto alla Conservatoria di Grosseto al n 7889 del 1 luglio 1981 furono alienati da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ i detti terreni al loro figlio e alla loro nuora \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dietro costituzione di una rendita vitalizia in loro favore. I beneficiari del vitalizio sono poi deceduti e anche il sig \_\_\_\_\_ è deceduto il 24 aprile 2003 e quindi per successione, registrata a Grosseto il 23 ottobre 2003 rep. 55/746 e trascritta al n.1728 R.P.F il 10 febbraio 2004, la sua quota di comproprietà è passata per 1/4 alla moglie e 1/4 alla figlia \_\_\_\_\_ (allegato 3: alienazione del 1981 e successione del 2003)

## Risposta al quesito n 2

### SEGNALAZIONE EVENTUALI CARENZE DOCUMENTALI

Non si segnalano carenze



### **Risposta al quesito n 3**

#### **AGGIORNAMENTO VISURE, EVENTUALI MANCATI ACCATASTAMENTI O DIFFORMITA' CATASTALI**

Sono risultate alcune difformità tra alcune altezze interne ed esterne che figuravano nelle planimetrie in atti, rispetto alla realtà. Abbiamo quindi prodotto un aggiornamento catastale e lo abbiamo introdotto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto di Grosseto con pratica n. GR0078006 del 13 settembre 2024, protocollo di registrazione n. 2024GR0078006, registro Ufficiale 0058970.13-09-2024.U. Il risultato si apprezza nella nuova planimetria in **allegato 4**. Oltre alle altezze è mutata anche la categoria catastale, che è passata da D/10 a C/2 e il numero del subalterno, che è divenuto 4 (vedi visura aggiornata in **allegato 5**).

### **Risposta al quesito n 4**

#### **ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Alla data della presente perizia risulta il pignoramento sull'intero bene eseguito e l'ipoteca a carico della sig.ra \_\_\_\_\_ come descritto al al punto 1

### **Risposta al quesito n 5**

#### **C.D.U., UTILIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI e CONFORMITA' DELLE COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI ed EVENTUALI COSTI DI SANATORIA**

Il terreno oggetto di esecuzione, secondo il Piano Operativo approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale di Roccastrada n. 15 del 10 aprile 2019, poi integrata con Del. Consiglio Comunale n. 44 del 19 settembre 2019, e successive varianti approvate con Del. n 21 del 31 maggio 2022 e con Del. Consiglio Comunale n. 53 del 28 dicembre 2022, e con Del. Consiglio Comunale n. 36 del 29 giugno 2023 è classificato secondo quanto descritto all'art. 67 delle NTA ovvero "area agricola e forestale" E3.

Inoltre, si riscontra il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Questa destinazione e il vincolo suddetto è attestato con il C.D.U. che si unisce in **allegato 6**.





Per verificare la rispondenza tra lo stato attuale degli edifici e quello concessionato sono stati eseguiti due accessi presso il Comune di Roccastrada al fine di reperire le pratiche edilizie che interessano gli immobili. Questo il risultato dell'indagine:

Per la costruzione dell'annesso agricolo fu attivata la pratica edilizia n. 243 del 1986.

Dopo il Piano di Utilizzazione presentato con prot. n. 8438 del 09/07/1986, approvato dall'Associazione Intercomunale con parere favorevole n. 589 del 30/07/1986, fu richiesta la concessione per la realizzazione del capannone agricolo ad uso stalla presentata con prot. n. 21733 del 13/12/1986.

Il deposito delle opere in c.a. fu effettuato al Genio Civile al n. 1451 del 18/02/1987. Fu espresso il parere della C.E.C n. 2 del 25/02/1987 e di conseguenza fu predisposto l'atto d'obbligo in data 21/03/1987, registrato a Grosseto in data 30/03/1987 al n. 1043 e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari in data 06/04/1987 al n. 4123 RG e n. 2921 Reg. Part.

Fu quindi rilasciata la concessione n. 46 del 10/07/1987.

Risulta una comunicazione inizio lavori prot. n. 12097 del 24/07/1987.

Si riscontra poi una variante per tamponatura perimetrale e realizzazione mangiatoia presentata con prot. n. 19395 del 05/12/87, che ebbe il parere C.E.C n. 5 del 22/12/1987 e Concessione n. 2 del 15/02/1988

In seguito, fu presentata una richiesta di proroga della fine lavori con prot. n. 10495 del 10/07/1990, che fu approvata con Concessione n. 62 del 10/07/1990. Poi fu inoltrata una seconda richiesta di proroga della fine lavori, di cui al prot. n. 9880 del 05/07/1991, fu approvata con Concessione n. 75 del 23/08/1991. La terza richiesta di proroga di cui al prot. n. 11865 del 20/08/1992, fu approvata con Concessione n. 82 del 11/09/1992. La quarta richiesta di proroga di cui al prot. n. 13797 del 25/08/1993, non fu concessa: il diniego fu espresso con nota del Sindaco prot. n. 13797 del 04/09/1993.

Non risulta altro. Non abbiamo rinvenuto chiusura dei lavori e agibilità ma la pratica fu definita e non si riscontra nemmeno la certificazione dell'impianto elettrico.

Per la realizzazione della concimaia invece, fu presentata la pratica edilizia n. 353 del 1993.

Si tratta di una concimaia in terra battuta, assentita con autorizzazione edilizia n. 187 del 11/10/1994. Risulta poi una comunicazione di inizio lavori prot. n. 9926 del 17/06/1995.



Come per il capannone prefabbricato, non è reperibile la chiusura dei lavori.

Tale concimaia in terra battuta non è attiva da molto tempo.

Si riscontrano poi tre tettoie, che non sono state oggetto di pratiche edilizie.

Per realizzarle sarebbe occorsa una semplice pratica edilizia accompagnata dal deposito della struttura portante al Genio Civile, con relativo collaudo strutturale. Sono strutture che compaiono sin dai primi anni '80 e per esse, peraltro in stato precario di stabilità (vedi descrizione dei beni eseguiti), non si può prevedere altro che la rimozione. Per tale operazione, considerato che tratta di asportare i fogli di lamiera e svellere i pali in legno, senza che si pongano problematiche di smaltimento per materiale speciali, consideriamo giungere ad un costo di € 4.000,00.

Per il piccolo magazzino in muratura non si è rinvenuta nessuna pratica edilizia ma dobbiamo considerare che questo piccolo volume fu edificato in un periodo coevo al corpo di fabbrica del fabbricato residenziale limitrofo, oggetto di vendita per altra esecuzione immobiliare un anno fa. Riteniamo opportuno tenere conto di quanto espresso nella relazione redatta dall'estimatore \_\_\_\_\_ per l'Esecuzione Immobiliare :  
riguardante tale edificio rurale: si considerò che l'immobile era stato realizzato prima del 1/9/1967, per cui *...l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui essa è inserita non sono realizzati abusivamente*. Altrettanto quindi si può dire del nostro magazzino.

## **Risposta al quesito n 6**

### **EVENTUALE CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Non necessaria in quanto gli annessi agricoli non sono dotati di impianto di climatizzazione o riscaldamento.

## **Risposta al quesito n 7**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Gli immobili sono ubicati in Comune di Roccastrada (GR) frazione Montemassi via della Bandinella snc, distanti circa 10 Km dal paese di Roccastrada e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al fg 165 particella 69 sub 4 (cat C/2) e al catasto terreni fg 165 particelle 21, 38 e 46 per una superficie complessiva di ettari 10.43.26 (vedere visure in allegato 5). A nord confina con la p.lla 84 intestata ai sig. \_\_\_\_\_ a sud con \_\_\_\_\_



la p.lla 67 fg 186 intesti alla [redacted] a est con la strada della Bandinella  
e la p.lla 47 fg 165 intestata a [redacted] e alla p.lla 22 intestata ai sigg. [redacted]  
; a ovest con la p.lle 45 e 49 di comproprietà dei sig.ri [redacted]

La proprietà si raggiunge percorrendo la strada Provinciale 21 del Terzo, e accedendo poi a via della Bandinella, come da percorso tratteggiato in rosso nella foto che segue:



Si tratta di un unico corpo di terreno pianeggiante suddiviso dalla strada sterrata di accesso, ove si trovano alcuni annessi funzionali allo svolgimento dell'attività agricola identificati in: una stalla, tre tettoie con pali in legno e copertura in alluminio e un piccolo ripostiglio in muratura. Per completezza di descrizione riferiamo che con separata vendita è stata alienata in precedenza l'abitazione e un annesso pollaio, che facevano parte del medesimo nucleo aziendale (vedi Decreto Trasferimento n 472 dell'11 settembre 2023 del Tribunale di Grosseto). Sia tali immobili, censiti alla p.lla 69 sub 2, che quelli oggetto della presente stima, censiti alla p.lla 69 sub 4, sono ubicati all'interno della p.lla 69 sub 1, BCNC e non oggetto né della precedente che della presente esecuzione immobiliare.

Di seguito si riportano le particelle catastali, in colore azzurro, sovrapposta alla foto area. Il confine di proprietà è segnato in colore rosso:





## TERRENI

In una porzione della p.lla 21 si trova un oliveto con piante poste ad un sesto di ml 6 x 6 ed altre piante di olivo disposte in due filari più a ovest. Nel complesso si tratta di circa 1,12 ettari (vedi tabella seguente). La rimanente porzione della particella 21, così come le particelle 38 e 46, è costituita da terreni seminativi. Una ex concimaia in terra battuta è in disuso. E' presente una piccola vigna di poco più di 1000 mq ma ricade in gran parte sulla p.lla 69 sub 1, di 4.590 mq come si può vedere osservando il perimetro della proprietà eseguita segnato in rosso nella foto aerea riprodotta a pag. precedente.



Specifichiamo che questo BCNC, comune al sub 4 e del sub 2, di altra proprietà, non è stato pignorato e il suo utilizzo è consentito a colui che acquisirà la proprietà del sub 4 oggetto della presente stima, unitamente al proprietario del sub 2.

Di seguito si quantificano le superfici riscontrate dell'uso effettivo del suolo, precisando che la superficie degli annessi ricadenti nel sub 4, interno alla p.lla 69, è stata da noi rilevato in 406 mq :

Qualità	Superficie
Seminativo	9.20.70
Oliveto	1.12.59
Vigneto	0.05.90
Annessi rurali (sub 4 p 69)	0.04.06
<b>Totale</b>	<b>10.43.26</b>

Nella seguente foto si apprezzano i seminativi della p.lla 46, 21 e 38:



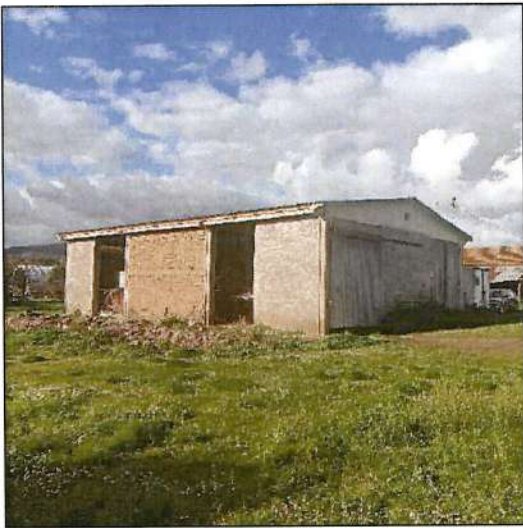
Seguono foto dell'oliveto:



## ANNESI AGRICOLI

Abbiamo riscontrato i seguenti annessi agricoli, tutti censiti al sub 4:

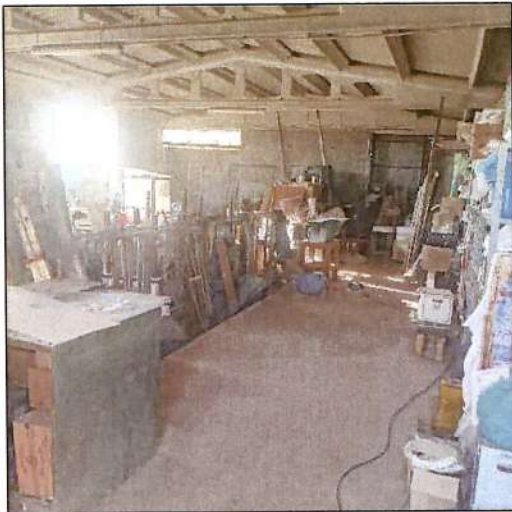
- un magazzino agricolo con aperture su tre lati di superficie di 160 mq lordi, realizzato in pannelli in c.a. prefabbricati, in buono stato. Indicato in A nella planimetria di seguito;
- un piccolo magazzino in muratura di mq 15, addossato alla limitrofa abitazione di altra proprietà;
- tre tettoie con pali in legno e copertura in lamiera, in stato precario: due libere da ogni lato ampie rispettivamente 124 e 77 mq e una addossata alla limitrofa abitazione, con tre lati liberi, di dimensione 30 mq.



*lato sud-est*



*lato sud-ovest*



*Interno della rimessa*



*Interno del magazzino*



Foto della tettoia di 124 mq (B in planimetria):



Foto della tettoia di 77 mq (C in planimetria):

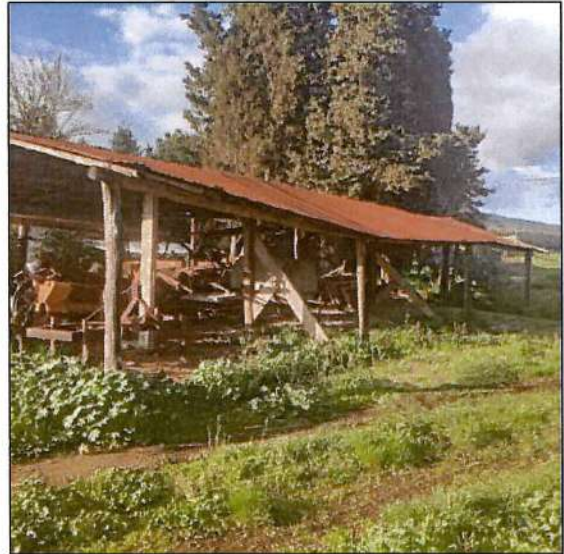


Foto della tettoia appoggiata alla parete della casa limitrofa (D in planimetria):

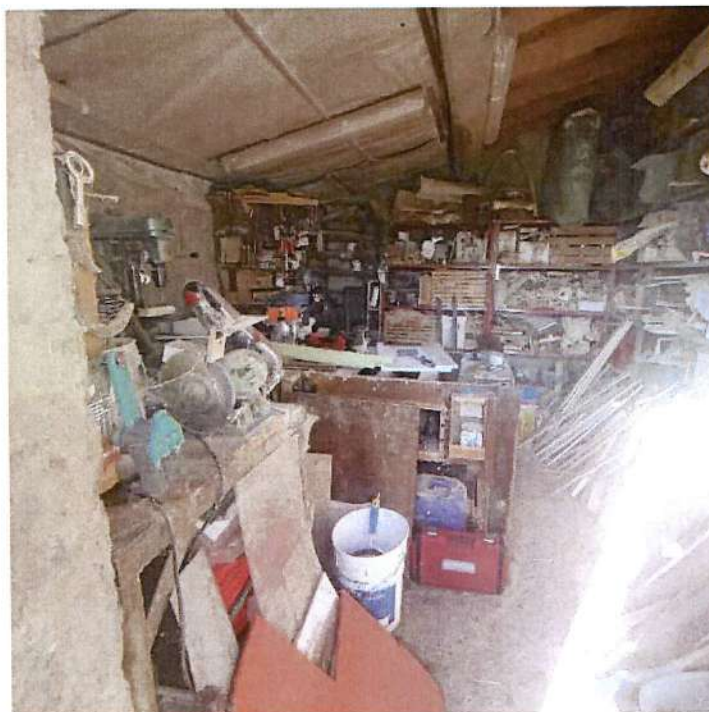


Foto del magazzino in muratura di 15 mq, addossato alla abitazione della limitrofa proprietà (E in planimetria seguente):



Si tratta di un piccolo locale ad uso magazzino, realizzato in blocchetti di cemento prefabbricati, ampio 15 mq e di altezza media 2,5. Copertura ad unica pendenza con travetti di c.a. e tavelloni, e tegole del tipo "marsigliese".

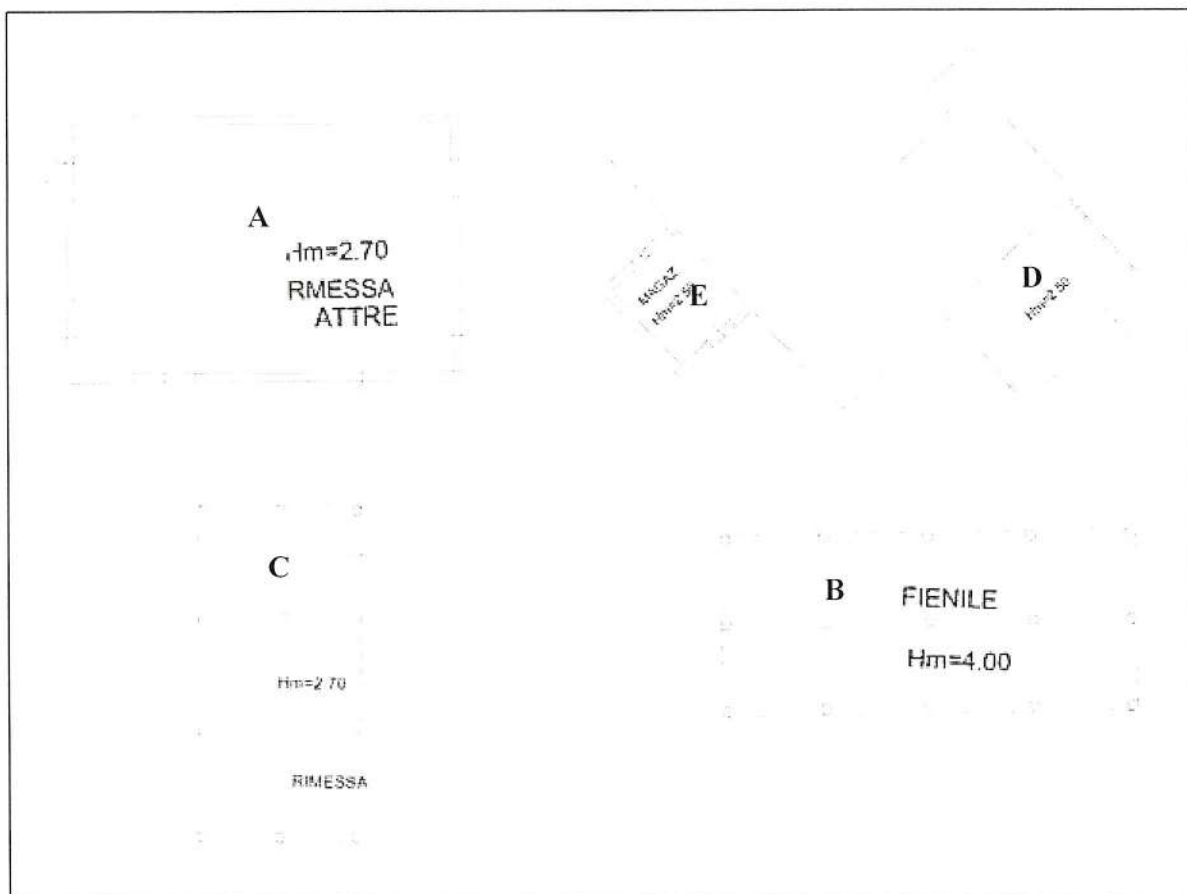
Foto dell'interno:



Seguono le planimetrie catastali degli annessi sopra descritti, riprese dal catasto:







### Risposta al quesito n 8

#### DIVISIBILITA' IN LOTTI e EVENTUALE SUDDIVISIONE PRO QUOTA

L'immobile oggetto di stima non è convenientemente divisibile in lotti.

### Risposta al quesito n 9

#### POSSESSO DELL'IMMOBILE, EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE e PRESENZA DI CONIUGE SEPARATO O EX CONIUGE

Sull'immobile risulta in essere un contratto di affitto agrario stipulato in data 1 novembre 2003 e registrato a Grosseto il 27 novembre 2003 al n 6051 serie 3 (allegato 7). Si tratta di un contratto in deroga ai sensi dell'art 45 della L. 203/1982, da cui risulta che la sig.ra      affittò 1/3 di sua comproprietà alla sig.ra      per il periodo 1 novembre 2003/31 ottobre 2018. Il contratto risulta prorogato sino al 31ottobre 2034.

Relativamente a questo affitto si osserva quanto segue:



- Il contratto non risulta trascritto e quindi ai sensi dell'art. 41 della Legge 203/1982 si può considerare opponibile tenendo conto del contenuto di quanto previsto agli artt. 2923 cc e 560 cpc. Pertanto, considerato che la sig.ra \_\_\_\_\_ risulta iscritta all'albo degli IAP regionale ai sensi della L.R. 45/2007, riteniamo che **la opponibilità risulti solo nei limiti di nove anni dalla stipula** (vedi C. Cassazione sezione terza, sentenza n. 10/136 del 18 maggio 2015). Si rimette questa valutazione al giudizio del G.E.
- All'art 2 del contratto è scritto che la sig.ra \_\_\_\_\_ concedeva in affitto 1/3 dell'immobile, per cui vi è un **errore nella indicazione dell'immobile affittato**, che non corrisponde all'effettiva disponibilità del bene da parte della \_\_\_\_\_, che era di 1/4.
- Non si apprezza indizio di conduzione dei terreni ma anzi è evidente l'**abbandono** sia dei seminativi che dell'oliveto e del vigneto, nonché la già descritta precaria situazione delle tettoie.
- Il **canone annuo di affitto** venne stabilito in € 500,00 annue, per cui considerando che si trattava dell'affitto di 1/4, se ne deduce che il canone annuo dell'intera proprietà era stato valutato in € 2.000,00 e quindi in definitiva  $€ 2.000,00 / 10,43,26 = € 192/\text{ettaro}$ . Lo giudichiamo basso, non rispondente al canone equo per quell'appezzamento che comprende in gran parte di seminativi, ma anche 1 ha di oliveto, la rimessa e l'altro piccolo magazzino (non consideriamo le tettoie). Giudichiamo che il valore equo se pur cautelativo del canone di affitto per questo compendio agrario doveva essere almeno di 3.000,00 € e quindi 750,00 € per  $\frac{1}{4}$  (circa 300 €/ettaro).

Si consideri, per raffronto, il riferimento min/max dei canoni di affitto per terreni seminativi affittati con patti in deroga rilevati dal CREA, organismo Ministeriale che raccoglie dati statistici relativi a fondi agricoli: abbiamo rilevato sia il dato 2003, riferito all'anno in cui il nostro contratto fu concepito e al più recente disponibile, che è il 2022. Si può apprezzare che nel 2003 il valore dei canoni era più alto dell'attuale e ciò non deve meravigliarci stante l'evolversi della dinamica dei prezzi dei prodotti agricoli rispetto ai costi dei fattori di produzione.

Riproduciamo lo schema riassuntivo in **allegato 8**



## **Risposta al quesito n 10**

### **ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI STORICI, ARTISTICI O ALTRO TIPO DI VINCOLO**

Non si verifica il caso previsto nel quesito n 10.

## **Risposta al quesito n 11**

### **STIMA DELL'IMMOBILE**

Si procede con la valutazione adottando l'unico metodo realistico che si può adottare nel caso di stima del più probabile valore di mercato, ovvero il procedimento estimativo per comparazione o per confronto diretto. Si tratta del confronto con prezzi riscontrati in compravendite di immobili simili, cioè, appartenenti allo stesso segmento di mercato e avvenute di recente. Tale procedimento di stima, trattato nella disciplina estimativa classica, lo ritroviamo elaborato negli standard internazionali di valutazione IVS approvati dal International Valuation Standards Council nel Regno Unito sin dalla metà degli anni Settanta dello scorso secolo. Tali criteri sono stati ripresi nelle linee guida dell'A.B.I. sin dalla sua circolare n. 263 del 27 dicembre 2006. Gli Standard Europei di Valutazione (EVS), sono redatti da TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations, che riunisce 64 associazioni di 35 Paesi e sono stati ripresi nella direttiva ABI.

Questi standards, non sono altro che un approccio condiviso a livello internazionale che riconosce comunque i postulati di fondo quali il valore nelle sue varie coniugazioni, la permanenza delle condizioni, l'ordinarietà della valutazione e i criteri di valutazione. Tra gli approcci alla valutazione immobiliare abbiamo i metodi orientati al mercato (market oriented) che però, per motivi su cui non è utile soffermarci in questa sede, riteniamo inapplicabile in stime come la presente.

Fatto sta che ogni stima sintetico comparativa, comunque la si voglia condurre, si basa sulla comparazione con compravendite avvenute che siano comparabili con quella di cui trattiamo. Nel nostro caso pur avendo espletato ricerche, non abbiamo reperito contratti di compravendita recenti e relativi al nostro segmento di mercato. Anche il valore della recente assegnazione dell'edificio limitrofo non ci offre elementi utili di comparazione perché si trattava di alienazione dell'abitazione e del manufatto ex pollaio: ci offre semmai una indicazione sullo stato del mercato immobiliare relativo a questa area.



E' interessante osservare a questo proposito che un fondo agricolo è generalmente una realtà complessa perché costituito da più componenti distribuiti in varia combinazione e che attengono alla qualità del suolo (diversi impianti arborei di diversa età e sistema di allevamento, presenza di seminativi di varia fertilità ed esposizione, presenza di pascolo, presenza di bosco di varia), agli edifici di abitazione ed annessi rurali con la loro diversità di dimensioni, epoca e tecnica di realizzazione; alle dotazioni (reti irrigue, esposizione, accessibilità, caccia riservata, fondo chiuso, la vicinanza a elementi perturbanti come stabilimenti industriali o tralicci per trasmissione energia elettrica...) e quindi riesce veramente difficile trovare nella zona compravendite di beni molto simili. E se non sono simili occorre conoscere l'entità e la qualità delle dotazioni ora dette, che quasi mai vengono descritte analiticamente nei contratti e si possono semmai reperire nelle perizie di stima, se disponibili.

E' una problematica nota ed in evoluzione, tanto che negli EV non si tratta dell'estimo rurale e si daranno le prime linee nei prossimi EVS in uscita ad ottobre 2025. Tutto si evolve e l'evoluzione in questo campo è data dalla possibilità di avere a disposizione dati che prima erano indisponibili.

Nell'ambito della ricerca di fattori comparabili stigmatizziamo l'uso frequente ma non pertinente che stimatori non esperti fanno dei valori OMI e l'uso di valori ancor meno rappresentativi che sono i VAM che si trovano in certe tabelle. Non vale però trattenersi su questi aspetti nella presente perizia.

Consideriamo per ultimo, che vi è una peculiarità in questa stima che non può trovare riscontro in situazione analoghe: abbiamo visto che esiste l'anomalia di una ampia area di 4.500 mq BCNC non sottoposta a esecuzione, entro la quale si trovano la rimessa attrezzi e il magazzino (oltre alle tettoie) sottoposte ad esecuzione. E' un terreno che non ha fatto parte della stima di un anno fa condotta da altro esperto estimatore per la vendita della limitrofa abitazione né viene considerata nella presente stima. Sia l'acquirente di quell'abitazione che l'acquirente del lotto oggetto della presente stima acquisiscono il diritto di utilizzare questa superficie... Peraltro appare evidente sin da ora che nel futuro, una volta che saranno insediati i due proprietari, sarebbe opportuna una equa divisione del sub 1 ora BCNC... salvo che la proprietà si riconduca ad un unico soggetto.



Quindi è l'esperienza e la capacità professionale dell'estimatore che diviene fondamentale per addivenire alla espressione di valori fondiari equi. Procediamo quindi basandoci sulla nostra esperienza estimativa per terreni della nostra provincia e considerando le potenzialità apprezzabili sul mercato.

Non teniamo in alcun conto delle tre strutture realizzate con pali in legno e tettoia in lamiera perché come già detto si tratta di strutture illegittime ed anche fatiscenti ed in parte pericolanti, tanto che il custode ha giustamente preteso la interdizione dell'accesso al fienile mediante bande segnalatrici. Tali tettoie vanno rimosse e si considera un costo forfetario per la loro rimozione che valutiamo in € 4.000,00.

Valutiamo il più probabile valore di mercato in € 8.000,00/ettaro per il seminativo, mentre assegniamo € 15.000,00/ettaro per l'oliveto. Esprimiamo questi valori tenendo conto delle condizioni di terreni e dell'oliveto.

La piccola porzione di vigneto che ricade nelle p.lle sottoposte ad esecuzione la valutiamo come seminativo, perché non avremo comunque valutato questo impianto arboreo come tale, stante l'età e lo stato vegetativo e manutentivo, ed anche considerando che sino a 1000 mq l'impianto del vigneto è liberamente eseguibile. Anche la superficie adibita ad orto la valutiamo come un seminativo.

Considerando la loro età costruttiva, le caratteristiche strutturali, assegniamo un valore di € 500,00/mq al capannone e al piccolo annesso di 15 mq un valore di € 300,00/mq.

In sintesi, avremo:

- per il seminativo € 8.000,00 × 9.26.61 = € 74.128,80;
- per l'oliveto € 15.000,00 × 1.12.59 = € 16.888,50;
- per il magazzino adiacente all'abitazione € 300,000 × 15 = € 4.500,00;
- per il magazzino prefabbricato € 500,00 × 160 = € 80.000,00.

Si giunge perciò ad un valore totale di stima di € 175.500,00 (arrotondato).

Ma ai fini della vendita occorre operare detrazioni: la prima è quella delle € 4.000,00 per l'abbattimento delle tettoie per cui giungiamo a € 171.500,00. La seconda detrazione che introduciamo è ben più sostanziosa perché riguarda lo "scomodo" degli annessi collocati in una corte comune, senza il corredo di una, se pur piccola, superficie in esclusiva. Ciò sminuisce l'appetibilità dell'immobile rispetto ad una condizione "normale". Ovviamente non è pensabile che le singole situazioni che comportano apprezzamento o deprezzamento



immobiliare abbiano un parametro oggettivo e confrontabile con situazioni simili. Dobbiamo perciò adottare una detrazione forfetaria che in coscienza riteniamo la più rispondente al caso.

Considerando la situazione, riteniamo di adottare una detrazione percentuale forfetaria del 12%, che riteniamo equa.

Il valore proposto per la vendita somma quindi € 175.500,00 - 4.000,00 - 12% = € **150.000,00** (centocinquantamila).

Tanto dovevasi, in assolvimento dell'incarico ricevuto.

Grosseto 9 ottobre 2024

L'esperto estimatore  
dott agr Giuseppe Monaci



## *Allegato 2*





comune di  
**ROCCASTRADA**  
PROVINCIA DI GROSSETO

Unità Operativa 5  
Servizio governo del territorio

## ISTANZA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI (L. 07.08.90 n° 241 e s.m.i.)

Il sottoscritto GIUSEPPE MONACI nato a Grosseto il 06/09/1961

Con studio in Grosseto via della Pace n° 132

Tel 0564411538 Documento di riconoscimento carta identità

n. CA79910ON rilasciato il 24-03-2023 da Comune di Civitella Paganico

indirizzo e-mail o pec [studiomonaci@libero.it](mailto:studiomonaci@libero.it) / [studiotecnicomonaci@pec.it](mailto:studiotecnicomonaci@pec.it)

In qualità di

- proprietario / comproprietario dell'edificio alle cui pratiche edilizie si richiede l'accesso
- acquirente / affittuario dell'edificio alle cui pratiche edilizie si richiede l'accesso
- professionista incaricato dalla Sig.ra/dal Sig. \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_ via e n° \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_ (vedi attestazione allegata)
- altro (specificare)

Esperto stimatore nominato dal Tribunale di Grosseto per l'esecuzione immobiliare RG 91/2023

### CHIEDE DI

- ESTRARRE COPIA  
 PRENDERE VISIONE

dei seguenti documenti:

Tutte le pratiche a nome di \_\_\_\_\_  
riferite all'immobile cenisto nel fg 165 p.lla 69 sub.3

### IL RILASCIO DELLE COPIE

- NON AUTENTICATE  
 AUTENTICATE  
 IN BOLLO

[www.comune.roccastrada.gr.it](http://www.comune.roccastrada.gr.it)  
[info@comune.roccastrada.gr.it](mailto:info@comune.roccastrada.gr.it)  
[comune.roccastrada@postacert.toscana.it](mailto:comune.roccastrada@postacert.toscana.it)

Corso Roma, 8  
58036 Roccastrada (GR)  
Tel. 0564/561111 - Fax 0564/561205

P.I./C.F. 00117110536







**Unità Operativa 5**  
**Servizio governo del territorio**

SU SUPPORTO DIGITALE (se tecnicamente possibile e solamente se fornito dal richiedente)

A tal fine, valendomi delle disposizioni di cui all'art. 47 D.P.R. 445 del 28/12/2000 e consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 e della decadenza dei benefici prevista dall'art. 75 del medesimo D.P.R. in caso di dichiarazioni false o mendaci, sotto la mia personale responsabilità

**DICHIARA**

che la presente richiesta di accesso è motivata dal seguente interesse

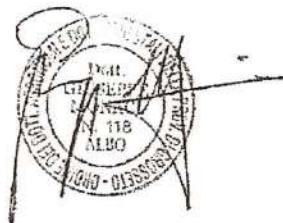
- presentazione di progetto edilizio
- stipula di atto notarile
- verifica di conformità edilizia
- integrazione di documentazione personale controversia presunta lesione di interessi
- altro (*specificare*)

Perizia di stima per la esecuzione immobiliare

SI ACCETTA DI PAGARE ALLA CONSEGNA L'EVENTUALE COSTO DELLA RIPRODUZIONE DEI DOCUMENTI

Data 26 marzo 2024

Firma RICHIEDENTE



**SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO :**

Con riferimento alla richiesta sopraindicata, si comunica che, sulla base dei dati forniti

sono state reperite le seguenti pratiche:

---

---

---





Comune di  
**ROCCASTRADA**  
PROVINCIA DI SIENNA

**Unità Operativa 5**  
**Servizio governo del territorio**

RELATIVAMENTE ALLA PRESENTE RICHIESTA  
NON SONO STATE REPERITE, ATTUALMENTE, NESSUNA  
PRATICA EDILIZIA

non è stata reperita nessuna pratica edilizia

firma del dipendente  
che ha effettuato la ricerca

3-9-2024

**INFORMATIVA ED AUTORIZZAZIONE PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (ART. 13 - 14 del GDPR n. 2016/679)**

La informiamo che tutte le informazioni relative a stati, fatti e qualità personali sono trattate dal Servizio Governo del Territorio del Comune di Roccastrada per le finalità che rientrano nei compiti istituzionali assegnati allo stesso Servizio dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito degli specifici adempimenti previsti da norme di legge, di regolamento o contrattuali e comunque nei termini e con le modalità previste dal Nuovo Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali (G.D.P.R. n. 67/2016) e delle disposizioni compatibili del "Codice in materia di protezione dei dati personali" approvato con D.lgs. 196/2003 e ss.mm.

**FINALITÀ DEL TRATTAMENTO**

I dati personali, siano essi particolari o giudiziari, saranno trattati dal Servizio Governo del Territorio del Comune di Roccastrada esclusivamente ai soli fini del procedimento cui si riferisce la presente richiesta ovvero per consentire all'Ufficio Edilizia Privata la ricerca, la visione e l'estrazione di copie delle pratiche edilizie trattate dallo stesso ufficio.





comune di  
**ROCCASTRADA**  
PROVINCIA DI GROSSETO

Unità Operativa 5  
Servizio governo del territorio

## ISTANZA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI (L. 07.08.90 n° 241 e s.m.i.)

Il sottoscritto GIUSEPPE MONACI nato a Grosseto il 06/09/1961

Con studio Grosseto via della Pace n°132

Tel 0564411538 .Documento di riconoscimento carta di identità

n. CA79910ON rilasciato il 24/03/2023 da Comune di Civitella Paganico

indirizzo e-mail [studiomonaci@libero.it](mailto:studiomonaci@libero.it) pec [studiotecnicomonaci@pec.it](mailto:studiotecnicomonaci@pec.it)

proprietario / comproprietario dell'edificio alle cui pratiche edilizie si richiede l'accesso

acquirente / affittuario dell'edificio alle cui pratiche edilizie si richiede l'accesso

professionista incaricato dalla Sig.ra/dal Sig. \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_ via e n° \_\_\_\_\_  
in qualità di

**Esperto stimatore nominato dal Tribunale di Grosseto nella esecuzione immobiliare RG 91-2020**

### DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA'

**Di essere titolare di un interesse diretto concreto e attuale, in qualità di :** (barrare la casella interessata)

proprietario

tecnico incaricato dal Tribunale (allegare copia dell'incarico del Tribunale)

tecnico incaricato dal Proprietario (nome del proprietario)  
\_\_\_\_\_ (è necessario allegare delega del proprietario)

altro (specificare) \_\_\_\_\_

### CHIEDE DI

ESTRARRE COPIA

PRENDERE VISIONE

dei seguenti documenti:

**tutte le pratiche edilizie intestate a**

www.comune.roccastrada.gr.it  
info@comune.roccastrada.gr.it  
comune.roccastrada@postacert.toscana.it

Corso Roma, 8  
58036 Roccastrada (GR)  
Tel. 0564/561111 Fax 0564/561205

P.I.Z.C.F. 0011710536





comune di  
**ROCCASTRADA**  
PROVINCIA DI GROSSETO

**Unità Operativa 5**  
**Servizio governo del territorio**

353/1993

**IL RILASCIO DELLE COPIE**

- NON AUTENTICATE
- AUTENTICATE
- IN BOLLO
- SU SUPPORTO DIGITALE (se tecnicamente possibile e solamente se fornito dal richiedente)

A tal fine, valendomi delle disposizioni di cui all'art. 47 D.P.R. 445 del 28/12/2000 e consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 e della decadenza dei benefici prevista dall'art. 75 del medesimo D.P.R. in caso di dichiarazioni false o mendaci, sotto la mia personale responsabilità

**DICHIARA**

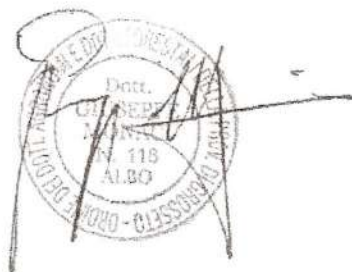
che la presente richiesta di accesso è motivata dal seguente interesse  
presentazione di progetto edilizio

- stipula di atto notarile
- verifica di conformità edilizia
- integrazione di documentazione personale controversia presunta lesione di interessi
- altro (specificare)

redazione perizia estimativa per esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Grosseto

SI ACCETTA DI PAGARE ALLA CONSEGNA  
L'EVENTUALE COSTO DELLA RIPRODUZIONE  
DEI DOCUMENTI

Data 9 luglio 2024



**SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO :**

Con riferimento alla richiesta sopraindicata, si comunica che, sulla base dei dati forniti

**XI** sono state reperite le seguenti pratiche:

ATTUACIOMENTS ACCIUTSANO D'ELC'ARCO MIVIO  
È STATA REPERITA SOCA MENTIS  
LA PRATICA 353/1993





comune di  
**ROCCASTRADA**  
PROVINCIA DI GROSSETO

**Unità Operativa 5**  
**Servizio governo del territorio**

non è stata reperita nessuna pratica edilizia

firma del dipendente  
che ha effettuato la ricerca

**INFORMATIVA ED AUTORIZZAZIONE PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (ART.13 e 14 del GDPR n.2016/679)**

La informiamo che tutte le informazioni relative a stati, fatti e qualità personali sono trattati dal Servizio Governo del Territorio del Comune di Roccastrada per le finalità che rientrano nei compiti istituzionali assegnati allo stesso Servizio dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito degli specifici adempimenti previsti da norme di legge, di regolamento o contrattuali e comunque nei termini e con le modalità previste dal Nuovo Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali (G.D.P.R. n. 67/2016) e delle disposizioni compatibili del "Codice in materia di protezione dei dati personali" approvato con D.lgs. 196/2003 e ss.mm.

**FINALITÀ DEL TRATTAMENTO**

I dati personali, siano essi particolari o giudiziari, saranno trattati dal Servizio Governo del Territorio del Comune di Roccastrada esclusivamente ai soli fini del procedimento cui si riferisce la presente richiesta ovvero per consentire all'Ufficio Edilizia Privata la ricerca, la visione e l'estrazione di copie delle pratiche edilizie trattate dallo stesso ufficio.

**LUOGO E MODALITÀ DEL TRATTAMENTO**

Il trattamento dei dati si svolge presso il Comune di Roccastrada e avviene per il tempo strettamente necessario a conseguire le specifiche finalità del servizio o prestazione richiesti. I dati forniti sono comunicati a terzi nel solo caso in cui la comunicazione sia strettamente necessaria al conseguimento delle finalità, anche mediante l'utilizzo di strumenti automatizzati, osservando le misure di sicurezza volte

# *Allegato 4*



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
GROSSETO

Dichiarazione protocollo n. GR0078006 441 13/09/2024  
Comune di Roccastrada  
Via Della Pandinella  
civ. 98C

Identificativi Catastali:  
Sezione: 165  
Foglio: 69  
Particella: 69  
Subalterno: 4

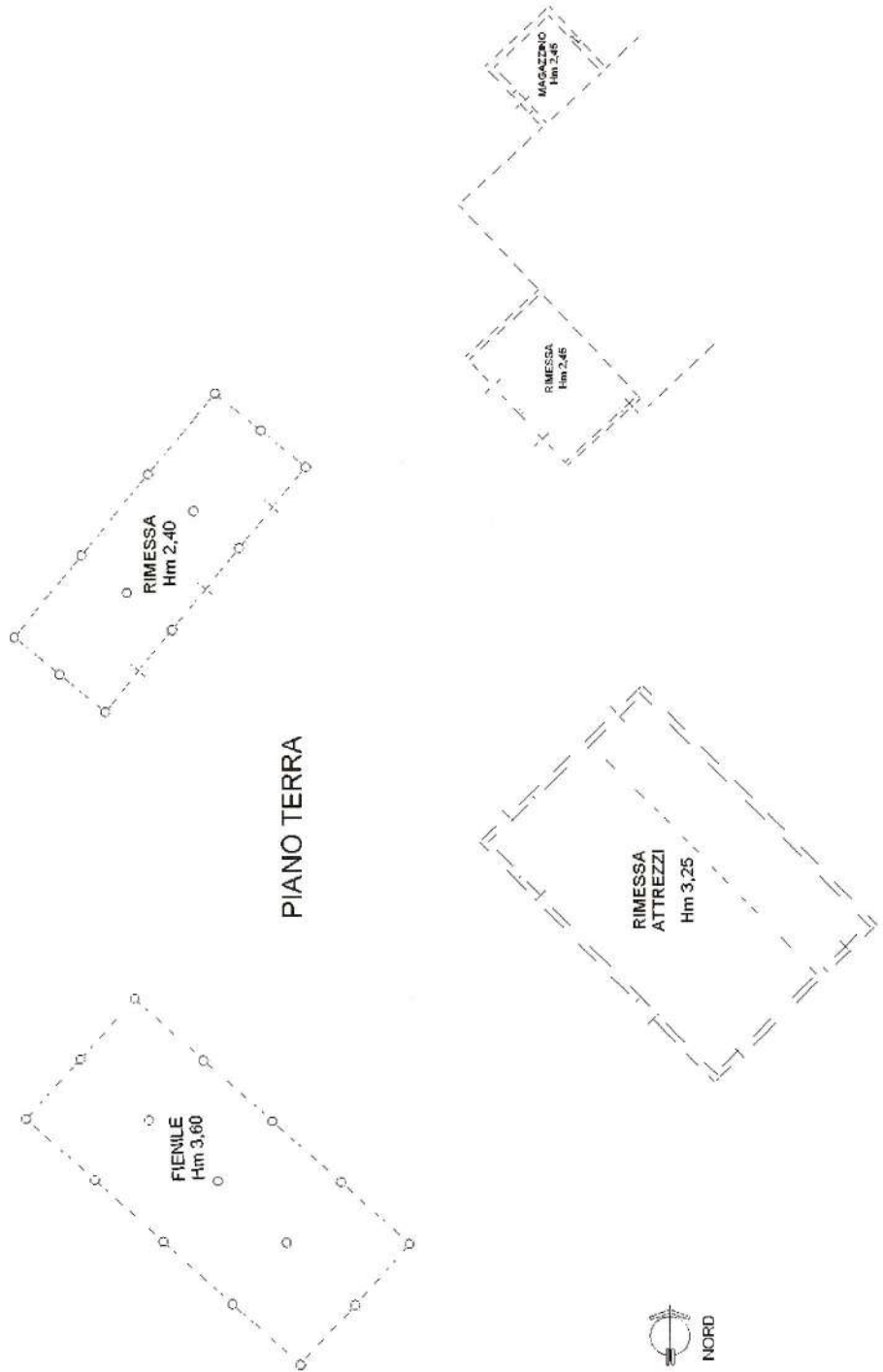
Compilata da:  
Monaci Giuseppe  
Iscritto all'albo:  
Dottori Agronomi e Forestali  
Prov. Grosseto M. 118

Planimetria  
Scheda n. 1  
Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 16/09/2024 - n. T75457 - Richiedente: MNCGPP61P06E202E

Totale schede: 1  
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



# *Allegato 6*







comune di  
**ROCCASTRADA**  
PROVINCIA DI GROSSETO

Marca da bollo  
assolta  
virtualmente ai sensi  
dell'Art.47 d.p.r. 445  
del 28 dicembre 2000  
e d.m. 10 novembre  
2011

## UNITÀ OPERATIVA 5 GOVERNO DEL TERRITORIO

Rif. prot. n. 2374/2024

**vista** la domanda del sig. GIUSEPPE MONACI presentata in data 14.02.2024 ed intesa ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni;

**vista** la variante al Piano Strutturale approvata definitivamente con Deliberazione del C.C. n.14 del 10.04.2019, come integrata dalla Deliberazione del C.C. n.43 del 19.09.2019;

**visto** il Piano Operativo approvato definitivamente con Deliberazione del C.C. n.15 del 10.04.2019, come integrata dalla Deliberazione del C.C. n.44 del 19.09.2019;

**viste** le varianti apportate al Piano Operativo, n. 1, approvata con Deliberazione del C.C. n.21 del 31.05.2022, n. 2 approvata con Deliberazione del C.C. n. 53 del 28.12.2022 e n. 3, approvata con deliberazione del C.C. n. 36 del 29/06/2023;

**verificato** che l'imposta di bollo, sia per l'istanza che per la certificazione è stata assolta annullando due marche da € 16,00 nn° 01220432133848 e 01220432133837, su apposito modello allegato al protocollo 2374 del 14.02.2024;

**vista** l'istruttoria effettuata dal responsabile del procedimento;

### SI ATTESTA

che il terreno distinto al catasto terreni e/o fabbricati del comune di Roccastrada al:

**Foglio n° 165 :**

- **particella 21-38-46-69 è classificato dal vigente P.O. come:**

- art.67 - aree agricole e forestali: E3

- RD3267-1923 - aree soggette a vincolo idrogeologico

restano fatte salve ed impregiudicate eventuali modificazioni e/o variazioni legate all'applicazione di norme nazionali e regionali:  
-In presenza di zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, il terreno è sottoposto alla normativa di cui alla l.r. 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni.  
-Si ricorda comunque che il vincolo persiste per le aree boscate così come definite dall'art. 3 della L.R.T. 39/2000 e s.m.i., e che queste aree risultano vincolate ai sensi del d.lgs. n° 42 del 22.01.2004 e sotto l'aspetto idrogeologico ai sensi dell'art. 37, 1° comma della l.r.t. n° 39/2000 e s.m.i..

Il presente certificato si rilascia in carta legale e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ai sensi dell' art.15 della legge 12 novembre 2011, n. 183 che modifica il d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445.

Roccastrada, 26.02.2024

Il Responsabile del Procedimento  
Ist. Tec. P.A. Juri Angiolini

**Il Funzionario Responsabile**  
Unità Operativa n.5 " Governo del Territorio"  
**Per. Agr. Lamberto Cittadini**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

www.comune.roccastrada.gr.it  
info@comune.roccastrada.gr.it  
comune.roccastrada@postacert.toscana.it

Corso Roma, 8  
58036 Roccastrada (GR)  
Tel. 0564/561111 - Fax 0564/561205

PI./C.F. 00117110536



