

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

R.G. 7/2022

Terreni in Scarlino scalo

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

PERIZIA DI STIMA

II CTU

Arch. Luca Merelli

INDICE

1 PREMESSA

2 RISPOSTA AI QUESITI

ALLEGATI

Allegato n. 1 - Documentazione catastale

Allegato n. 2 - Documentazione fotografica

Allegato n. 3 – Documentazione urbanistica

. PREMESSA

Lo scrivente, Arch. Luca Merelli, libero professionista, con studio in Grosseto, Piazza Tripoli 2, iscritto all'All'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 169, veniva incaricato dal curatore fallimentare Dr. Roberto Pellegrini delle perizie di stima dei beni immobili oggetto di fallimento.

Il Giudice delegato all'Esecuzione affidava allo scrivente il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca fatto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 2. **descriva, previo necessario accesso, l'immobile di proprietà del fallimento indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);***
- 3. **segnali**, ove necessario, le difformità o la mancanza di idonea planimetria del bene,*
- 4. **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;***
- 5. **indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47;***
- 6. **dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti;***
- 7. **dica, se l'immobile è di proprietà del fallimento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;***

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

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

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

In data 06/06/2024 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo, relativamente al compendio oggetto di stima, sul posto per la verifica dello stato dei luoghi e presso l'ufficio urbanistica del Comune di Scarlino per acquisire la documentazione tecnica relativa agli immobili.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da:

Lotto n. 24

- immobile ad uso terreno agricolo sito nel Comune di Scarlino, Loc. Scarlino scalo, censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino come segue: Foglio n.12, P.IIa 198, Qualità Incolto sterpaglia, Superficie Catastale: 3.426 mq., e P.IIa 1999, Qualità incolto sterpaglia, Superficie catastale 480 mq. Proprietà dell'area Comune di Scarlino, Proprietà superficiaria [REDACTED] -

C.F.: [REDACTED]

RISPOSTA AI QUESITI

1. **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca fatto di provenienza

ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Lo scrivente, in base alla documentazione presente agli atti, relativamente al compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

1.1.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Iscrizioni

Nessuna

1.1.2 Elenco delle trascrizioni gravanti sui beni

Trascrizioni

-Trascrizione del 17/05/2022; Registro Particolare 6280, Registro Generale 8344. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 17 del 15/04/2022 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

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

Descrizione del compendio pignorato - Lotto 24

Il compendio è sito nel Comune di Scarlino, Località Scarlino scalo. A tale immobile vi si accede tramite la via Isola di Capraia. Il compendio si trova all'estremo dell'abitato di Scarlino scalo ed attualmente è un terreno incolto con scarsa vegetazione di alto fusto di tipo incoerente.

Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 24

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; la vegetazione al momento è tenuta abbastanza sotto controllo.

Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 24

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie complessiva del compendio oggetto di stima (Lotto 24), è pari a 3.906,00 mq.

La superficie commerciale coincide con la superficie catastale.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n. 1 - Planimetrie.

Dati catastali e confini - Lotto 24

- Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:
- immobile ad uso terreno agricolo sito nel Comune di Scarlino, Loc. Scarlino scalo, censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino come segue: Foglio n.12, P.IIa 198, Qualità Incolto sterpaglia, Superficie Catastale: 3.426 mq., e P.IIa 1999, Qualità incolto sterpaglia, Superficie catastale 480 mq. Proprietà dell'area Comune di Scarlino, Proprietà

superficiaria [REDACTED] -

C.F. [REDACTED]

Confini: p.lle 110, 185, 187, 192, 193, 194 dello stesso foglio 12.

3segnali, ove necessario, le difformità o la mancanza di idonea planimetria del bene,

3.1 Corrispondenza catastale

Lotto 24

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, non necessitano di aggiornamenti.

4 indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

4.1 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente

Lo scrivente ha potuto verificare che il Comune di Scarlino è dotato di un Piano operativo, con contestuale variante al Piano strutturale, adottato con delibera consiliare n. 2 del 20.2.2019 con le relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito indicate come NTA).

Tali strumenti urbanistici individuano il compendio oggetto di stima come segue:

UTOE n. 2 SCARLINO SCALO "PORTA A TERRA" Pi.1d- Sottosistema insediativo di Scarlino Scalo.

T.U. Scheda norma n. 2.4 – C.1 Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi convenzionati – art. 27.7 delle N.T.A.

L'area oggetto di stima fa quindi parte di una scheda che comprende un'area ben più grande costituente un intervento unitario con gli altri terreni inseriti nella stessa scheda.

Il suo valore dipende quindi dalla potenzialità edificatoria complessiva suddivisa per l'intera area facente parte del piano attuativo. Fortunatamente l'amministrazione comunale ha individuato il rapporto tra la superficie fondiaria e la superficie edificabile.

Tale rapporto è 0,0862 mq.ed./mq.fond.

5 indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e desistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio 1985 n. 47;

5.1 Pratiche edilizie

Per quanto sopra riportato, trattandosi di un terreno non si prende in esame questo punto.

5.2 Dichiarazione di agibilità

Per le caratteristiche degli immobili l'agibilità non risulta necessaria.

5.3 Difformità tra lo stato di fatto e di progetto

Lotto 24

Per quanto sopra riportato, trattandosi di un terreno non si prende in esame questo punto.
6 dica se è possibile vendere i beni di proprietà del Fallimento in uno o più lotti; provveda" in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

6.1 Vendita in uno o più lotti

In merito alla possibilità di vendere il compendio pignorato in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del compendio possa essere eseguita in un unico lotto.

Lotto n. 24

- immobile ad uso terreno agricolo sito nel Comune di Scarlino, Loc. Scarlino scalo, censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino come segue: Foglio n.12, P.IIa 198, Qualità Incolto sterpaglia, Superficie Catastale: 3.426 mq., e P.IIa 1999, Qualità incolto sterpaglia, Superficie catastale 480 mq. Proprietà dell'area Comune di Scarlino, Proprietà superficiaria [REDACTED] -

C.F. [REDACTED]

7 dica, se l'immobile è di proprietà del fallimento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

7.1 Divisibilità del compendio

Il compendio, nel proprio complesso, risulta di proprietà del Fallimento come segue: tutto il compendio è intestato a [REDACTED] per la proprietà superficiaria ed è l'unico proprietario superficiario dei beni di cui sopra; visto che la sentenza di Fallimento è stata emessa a carico della [REDACTED] medesima, il bene di cui sopra NON è stato inserito nelle proprietà del Fallimento pro quota. In merito alla possibilità di vendere il compendio in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del suddetto bene possa essere eseguita in un unico lotto.

7.2 Stima dell'intero lotto

Per la stima del lotto si rimanda al par. 12.3 della presente stima.

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

o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

8.1 Stato locativo

Tutto il compendio oggetto di stima risulta libero.

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

9.1 Vincoli, diritti, servitù

Lotto 24

Sull'immobile oggetto di stima è presente, in parte, soltanto il vincolo di cui all'art. 142 del Dlgs 42/2004, lettera c).

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

10.1 Criterio di stima adottato

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento alla stesura della presente memoria, si potrebbe verificare. Il criterio adottato per la suddetta stima è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi e forniti dallo strumento urbanistico vigente. Individuato un certo numero di dati storici, cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi s'inserirà il bene da stimare in corrispondenza del range che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le

caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene medesimo, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

10.2 Stima del compendio oggetto del pignoramento

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Tenuto conto che:

-tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita, si può stimare una differenza in meno di un 5-10%,

-il compendio individuato risulta libero,

-lo stato del compendio risulta conforme catastalmente ed urbanisticamente,

-lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto;

-ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

Lotto 24 - VALORE DI MERCATO

Per quanto detto ai punti precedenti il valore di mercato dell'area è determinato in funzione della superficie edificabile ed in relazione alla sola proprietà superficaria della cooperativa oggetto del presente fallimento.

In considerazione di tali caratteristiche e tenuto conto dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e più in generale della realizzazione di un piano attuativo il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter attribuire un valore di 100 € al mq. di superficie edificabile. Poichè il rapporto tra superficie edificabile e superficie fondiaria è, come già detto, 0,0862 mq.ed./mq.fond. il valore al mq. del terreno oggetto di stima ammonta ad euro 8,62.

Immobile ad uso terreno edificabile mq. 3.906,00 x 8,62 Euro/mq = 33.669,72 € arrotondato ad euro 33.500,00

VALORE DI MERCATO - Lotto 24: 33.500,00 €

(trentatremilacinquecento/00) euro;

Lotto 24 - VALORE CATASTALE

Il compendio immobiliare è privo di rendita catastale e quindi privo di valore catastale.

Prezzo base d'asta

Lotto 24

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso terreno agricolo sito nel Comune di Scarlino, Loc. Scarlino scalo, censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino come segue: Foglio n.12, P.IIa 198, Qualità Incolto sterpaglia, Superficie Catastale: 3.426 mq., e P.IIa 1999, Qualità incolto sterpaglia, Superficie catastale 480 mq. Proprietà dell'area Comune di Scarlino, Proprietà

superficiaria [REDACTED] -

C.F. [REDACTED]

- Il compendio è sito nel Comune di Scarlino, Località Scarlino scalo. A tale immobile vi si accede tramite la via Isola di Capraia. Il compendio si trova all'estremo dell'abitato di Scarlino scalo ed attualmente è un terreno incolto con scarsa vegetazione di alto fusto di tipo incoerente.

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; la vegetazione al momento è tenuta abbastanza sotto controllo.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie del compendio oggetto di stima (Lotto 24), è pari a 3.906,00 mq.

- **La superficie commerciale coincide con la superficie effettiva.**

L'immobile oggetto di stima presenta piena conformità catastale ed urbanistica.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Lotto 24: 33.500,00 € (trentatremilacinquecento/00) euro

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Grosseto, lì 19/02/2025

Il CTU

Arch. Luca Merelli



The image shows a circular blue ink stamp of the professional office of Luca Merelli. The stamp contains the text: "ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E COMPLESSIVISTI", "SEZIONE A - SETTORE A", "LUC MERELLI", "N. 39", "A.R.C. H.T.E. 1954", and "GRUSSETO - 1040". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Luca Merelli".

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

R.G. 7/2022

Immobili in Scarlino scalo

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

PERIZIA DI STIMA

Allegato 1

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il CTU

Arch. Luca Merelli

6. Immobili siti nel Comune di SCARLINO (Codice 1510) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Reddito	Dati derivanti da
						in are ca	Deduz.		
1	12	198		-	INCOLT STER	34	26		DAI DERIVANTI DA VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/05/2020 Pratica n. GR0019679 in atti dal 26/05/2020 BONIFICA INCOERENZE B1 (n. 447.1/2020)
2	12	199		-	INCOLT STER	04	80		DAI DERIVANTI DA VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/05/2020 Pratica n. GR0019679 in atti dal 26/05/2020 BONIFICA INCOERENZE B1 (n. 447.1/2020)

Totale Superficie .39.06



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2022

Data: 05/10/2022 Ora: 12.23.58 pag: 6 Fine
Visura n.: TI796902022

Intestazione degli immobili indicati al n.6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(U) Proprietà per l'area U/1
2			(IS) Proprietà superficialità I/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/05/2020 registrato in data - BONIFICA INCOERENZE B1 n. 447.1/2020 - Pratica n. GR0019679 in atti dal 26/05/2020		

Totale Generale: vani 7 m² 399 Rendita: Euro 2.013,15

Totale Generale: Superficie .39.09 Redditi: Dominicale Euro 0,02 Agrario Euro 0,02

Unità immobiliari n. 17



N=42000

E=40900

I Particella: 198

Comune: (GR) SCARLINO
Foglio: 12

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

6-Ott-2022 11:30:00
Protocollo pratica T134131/2022

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

R.G. 7/2022

Immobili in Scarlino scalo

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

PERIZIA DI STIMA

Allegato 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il CTU

Arch. Luca Merelli



TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

R.G. 7/2022

Immobili in Scarlino scalo

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

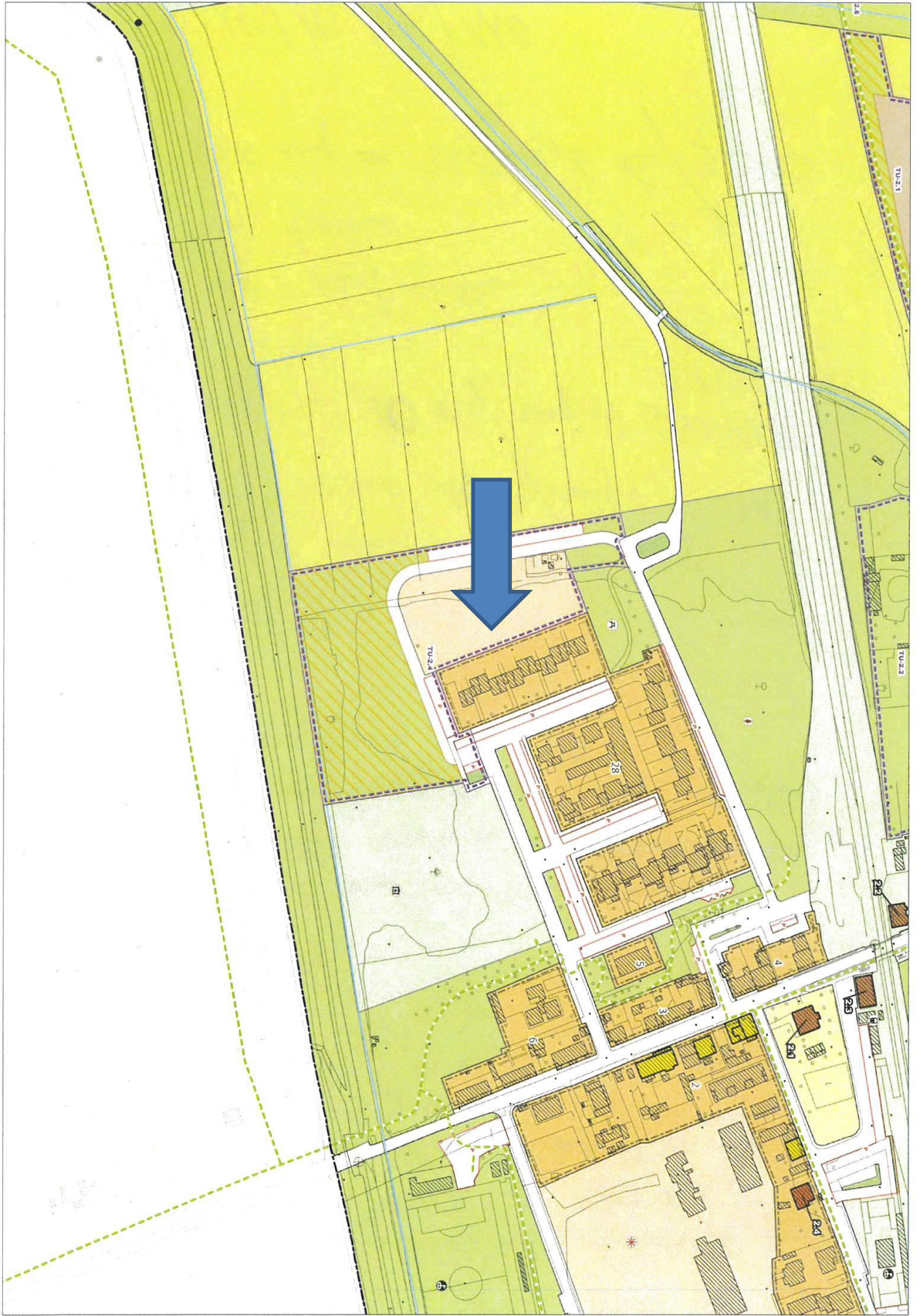
PERIZIA DI STIMA

Allegato 3

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

II CTU

Arch. Luca Merelli





DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area, interessata dalla presente Scheda Norma, è localizzata nella parte Sud/Ovest del centro abitato di Scarlino Scalo, all'interno del territorio urbanizzato di Scarlino Scalo, nell'U.T.O.E. 2 "Scarlino Scalo: Porta a Terra" e vi si accede da Via Isola di Giannutri a Nord e da Via Isola di Isola di Cipriani sul lato Est. L'area faceva parte, nel precedente Regolamento Urbanistico di un comparto molto più ampio soggetto a espansione residenziale. L'area interessata dalla presente Scheda Norma ha una superficie territoriale pari a mq. 20.887 e una superficie fondata di mq. 5.736.

L'obiettivo è quello di definire in modo compiuto per questo lato del centro abitato il margine urbano, completando nel contempo gli spazi di uso pubblico - strade, verde e parcheggi.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento al Regolamento Regionale 32/R e ai sensi dell'art.15 delle N.T.A. del Piano Operativo sono:

- a) residenza
- L. residenza ordinaria

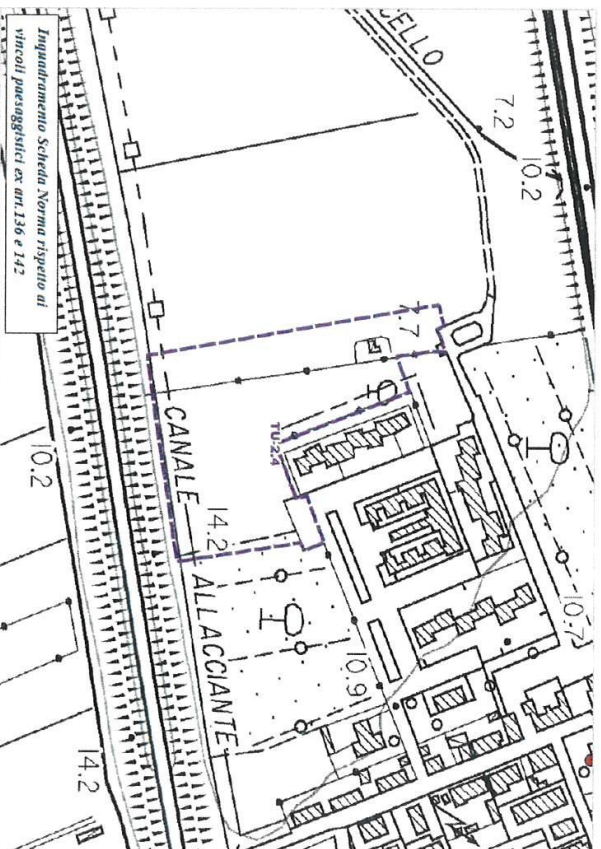
PARAMETRI URBANISTICI

- S.T. pari a mq. 20.887;
- S.F. pari a mq. 5.736;
- D.T. pari a mq. 15.151;
- S.E. massima consentita pari a mq. 1.800 - (I.T. pari a 0,0862 mq/mq);
- Indice di Copertura pari a 30%;
- n° massimo di nuovi alloggi consentiti pari a 18
- H massima consentita pari a 3 piani fuori terra.

Gli standard pubblici da realizzare sono definiti negli elaborati grafici in scala 1:2.000 del P.O. sia in termini di dimensioni che di posizione, ed in particolare:

- parcheggio pubblica mq. 1.108;
- verde pubblico e parchi urbani mq. 973.

Inoltre contestualmente alla realizzazione degli interventi previsti dalla presente Scheda Norma dovranno essere ceduti all'A.C. mq. 10.621, destinati alla realizzazione di un'area a verde pubblico, e dovrà essere realizzata la strada pubblica così come individuata



nella Tav. "PG02a - Scarlino Scalo" del P.O.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli interventi energetici di cui all'art. 20 delle N.T.A.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all'art. 16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto "Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistiche" - riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R.

STRUMENTI ATTIVATI

Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente Scheda Norma dovranno essere attivati mediante la predisposizione di un Piano Attivativo Convenzionale, così come individuato

all'art.11 delle N.T.A. del P.O.

▪ **"INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PRO-GETTUALI E PAESAGGISTICI" - riferimenti agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.R. -**

L'area è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°16 "Coline Metalfiere e Eiba" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico, ex art.136 e/o ex art.142 del D.Lgs.42/2004.

Il riferimento è alla scheda d'Ambito n°16 "Coline Metalfiere e Eiba" si fa riferimento agli indirizzi e alle direttive desunte dalla Disciplina d'uso della stessa scheda d'Ambito. Il primo numero fa riferimento agli Obiettivi di qualità della Disciplina d'uso, mentre il secondo numero fa riferimento alle Direttive correlate.

Inoltre la zona in oggetto si trova a contatto con aree contraddistinte dalla presenza del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR.4 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA". Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata" per cui, sulla base dell'analisi dei "valori opportunità" e delle "criticità" degli stessi, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto delle presenti Scheda Normativa dovranno garantire il rispetto di "obiettivi specifici" desunti dall'Albo della III Invarianza Strutturale del P.I.T./P.R.

Scheda d'Ambito n°16 "Coline Metalfiere e Eiba"

direttiva 1.2 - (contenere l'impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi)

Nello specifico allo scopo di preservare l'area di ricarica della falda si devono utilizzare, per la parte non occupata dai distributivi di carburante, pavimentazioni drenanti per la sistemazione delle aree scoperte non occupate da corpi di fabbrica, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con esseri utilizzati materiali di tipo tradizionale, colto, pietra poste sul letto in pietrame a secco con commenti in terra sennata a prato.

Inoltre al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all'interno che all'esterno dell'area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica delle fosse di campagna, verso le quali dovranno confluire anche canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi corredi insediamenti siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico

senza alterarne la qualità morfologica e paesistica.

Nello specifico per gli interventi previsti dalla presente Scheda Normativa, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezza in coerenza con l'esistente. Il tutto comunque nel rispetto del contesto urbano e paesaggistico circostante.

direttiva 3.1 - Tracciare l'impianto esistente-pesistico, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico.

Nello specifico negli interventi di trasformazione previsti, assumere tutte le precauzioni necessarie, in accordo con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio nel caso di nuovi ritrovamenti archeologici così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Analisi delle urbanizzazioni contemporanee - TR.4

Obiettivi specifici - Assicurare percorsi di negoziato urbano orientati a valorizzazione e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città e il territorio aperto.

Nello specifico gli interventi di trasformazione dovranno:

- tendere a garantire una qualità degli interventi sia in termini di linguaggio architettonico che in termini di efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani, di colori e di materiali.
- essere realizzati progettando il margine urbano Ovest dell'insediamento di Scarnio Scalo con interventi che si inseriscano all'interno del contesto urbano dell'area, progettando percorsi di connessione attraversamento verso il territorio rurale e il centro abitato stesso.

▪ **PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. -**

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la nomenclatura straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

Atmosfera

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si deve far riferimento alle seguenti griglie, definite in base alle categorie di intervento ammesse e alle disposizioni normative contenute all'art.21 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G2
Idraulica	P.1, P.2, P.3 (parte)
Vulnerabilità delle falde	V3

FATTIBILITÀ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Permanenze	2
Impianti per energie rinnovabili	2
Parcheggi pertinenziali/pubblici	2
Infrastrutture a rete	2
Verde pubblico e parchi urbani	1

FATTIBILITÀ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1 se ricadente in P.1, 3 se ricadente in P.2, se ricadente in P.3 si applicano le previsioni di cui all'art.9 e seg. LRT 41/2018
Permanenze	1 se ricadente in P.1, 3 se ricadente in P.2, se ricadente in P.3 si applicano le previsioni di cui all'art.9 e seg. LRT 41/2018

Impianti per energie rinnovabili	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Parcheggi pertinenziali/pubblici	1 se ricadente in P.1, 3 se ricadente in P.2, se ricadente in P.3 si applicano le previsioni di cui all'art.9 e seg. LRT 41/2018

Infrastrutture e a rete	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Verde pubblico e parchi urbani	1

FATTIBILITÀ VULNERABILITÀ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Permanenze	2
Impianti per energie rinnovabili	2
Parcheggi pertinenziali/pubblici	2
Infrastrutture a rete	2
Verde pubblico e parchi urbani	1

h) Acque

- 1 - Acque superficiali: l'area oggetto della presente Scheda Normativa non è direttamente interessata dalla presenza del pericolo idrografico, ne principale e ne minore, il quale è però presente nelle immediate vicinanze. All'interno dell'area di pertinenza gli interventi di trasformazione devono garantire la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentandole o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carrabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d'Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono ripristinare, a conclusione degli stessi, sia all'interno che all'esterno dell'area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un efficace drenaggio delle acque meteoriche.
- 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, la realizzazione degli interventi di trasformazione dovrà prevedere l'attacco alla rete principale esistente, compreso l'eventuale adeguamento se necessario. Rimane comunque inteso che gli interventi di trasformazione devono essere subordinati al rilascio del parere dell'Ente Gestore. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque piovanti ed eventualmente quelle di risalita dalla depurazione per usi irrigui e non potabili.
- 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami, la realizzazione degli interventi di trasformazione dovrà prevedere l'attacco alla rete principale esistente, compreso l'eventuale adeguamento se necessario. Rimane comunque inteso che gli interventi di trasformazione devono essere subordinati al rilascio del parere dell'Ente Gestore.

c) Inquin

- 1 - Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell'intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera in relazione alle destinazioni d'uso ammesse.
- 2 - Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all'area dal P.C.C.A. vigente (Classe III).

e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso

- 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione dell'illuminazione per esterni dovrà essere garantita una illuminazione dei corpi illuminati rivolta verso il basso al fine di ridurre l'inquinamento luminoso

di Energia:

- 1 – Fabbisogno energetico: nella realizzazione degli interventi di trasformazione devono essere adottate tutte le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico nel rispetto dei caratteri architettonici degli immobili. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo a LED, a basso impatto energetico.
- 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti geotermici), a condizione che gli impianti stessi siano a basso impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confluire con le visuali panoramiche. In ogni caso è consentita l'installazione di pannelli sulla copertura dei fabbricati nella misura massima del 30% di ogni falda, e distante dai colmi e dalle gronde in modo da mantenere la visibilità del manico di copertura rispetto alla superficie fotovoltaica. È consentita altresì l'installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o tetti a copertura dei parcheggi pertinenziali. Nel caso di pergolati l'apposizione dei pannelli deve essere tale da non trasformare i pergolati in tetti.

e) Salute umana:

- Elettrodotti ad A.T.: l'area in oggetto non è interessata dalla presenza, neanche nelle vicinanze di elettodotti ad A.T.; in considerazione di ciò non sono previste prescrizioni da dover rispettare nell'attuazione degli interventi di trasformazione.
- Impianti S.R.B. e R.T.V.: l'area in oggetto non è interessata dalla presenza, neanche nelle vicinanze di impianti S.R.B. e/o R.T.V.; in considerazione di ciò non sono previste prescrizioni da dover rispettare nell'attuazione degli interventi di trasformazione.

h) Rifiuti:

- 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell'intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell'ottica della differenzianza e del recupero. A tale scopo, se ritenuto necessario dall'Ente Gestore del Servizio, l'insediamento dovrà essere fornito di apposita isola ecologica con contenitori differenziati per materiale, opportunamente schermata dal punto di vista paesaggistico, tramite l'uso di idoneo apparato vegetativo.

g) Ambiente e biodiversità

- 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un'implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctono al fine di ricostruire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno.
- 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell'areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.