

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

TRIBUNALE DI GROSSETO SEZIONE CIVILE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 264/2013 RIUNITA ALLA 242/2013**

promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott.ssa Claudia Frosini

Custode Giudiziario: Dott. Enrico Bargagli

C.T.U.: Geom. Andrea Terramoccia

**RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili**

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto **Geometra Andrea Terramoccia**, libero professionista con Studio in Porto S. Stefano, Via Panoramica n°17, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 892, nell'udienza del 17/10/2018 veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia Frosini delegato alle esecuzioni del Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Di seguito si riportano i quesiti oggetto dell'incarico:

1° QUESITO: verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

2° QUESITO: Descriva, 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

3° QUESITO: Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

- 4° QUESITO:** **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto **provvedendo**, 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.
- 5° QUESITO:** **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 6° QUESITO:** **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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.
- 7° QUESITO:** **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati 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.
- 8° QUESITO:** **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruaggi 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.
- 9° QUESITO:** **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 transizione del pignoramento; 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 la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

- 10° QUESITO:** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- 11° QUESITO:** **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati 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.
- 12° QUESITO:** **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 esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (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 ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 15/02/2019 tramite l'esecuzione di prime verifiche del compendio immobiliare ed in pari data è stato effettuato il primo sopralluogo presso i terreni oggetto della presente esecuzione siti in Via della Collacchia - frazione di Ribolla.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.

PREMESSA

Sulla base di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto al Registro Particolare n. 8593 e al Registro Generale n. 11557 in data 29/10/2013, oggetto della procedura esecutiva n. 264/2013 (successivamente riunita alla 242/2013), promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] risulta:

- a) Piena proprietà per 1/1 del terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

- Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 – reddito agrario Euro 3,16 - **Proprietà per 1/1**;
- b) Piena proprietà per 1/1 del terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 – reddito agrario Euro 2,91 - **Proprietà per 1/1**;
- c) Piena proprietà per 1/1 del terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 – reddito agrario Euro 2,85 - **Proprietà per 1/1**.

1. QUESITO N. 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa, essendo presente in atti certificato notarile sostitutivo redatto dal Notaio Dott. Romano Ceccherini, alla quale si è ritenuto altresì opportuno affiancare ispezione ipotecaria di convalida ed aggiornamento effettuata in data 03/05/2019.

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

- a) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,16;
- b) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91;
- c) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85.

- **[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]** proprietà per 1/1:

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

TRASCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 6456 - Registro Generale n. 8810 del 30/07/2013, atto giudiziario per domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione (art. 2652, n.5 c.c.), contro **[REDACTED]**, contro **[REDACTED]**, contro **[REDACTED]**, contro **[REDACTED]**, contro **[REDACTED]**, favore **[REDACTED]**, favore **[REDACTED]**, favore **[REDACTED]**, favore **[REDACTED]**, grava su tutti gli immobili.

Atto del Tribunale di Grosseto del 25/07/2013 DOMANDA GIUDIZIALE di REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore **[REDACTED]** **[REDACTED]** (nata il **[REDACTED]**)

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

1. [REDACTED] a
[REDACTED] contro:

- [REDACTED] su Unità Negoziale n. 1;
- [REDACTED] su Unità Negoziale n. 2 e n. 4;
- [REDACTED] su Unità Negoziale n. 3;
- [REDACTED] su Unità Negoziale n. 3;
- [REDACTED] su Unità Negoziale n. 1 - 2 - 3 - 4.

Oggetto:

Unità Negoziale n. 1: Catasto Terreni del Comune di Roccastrada Foglio 158 p.lle 401 - 416 - 419 - 420 / Foglio 157 p.lle 292 - 370;

Unità Negoziale n. 2: Catasto Terreni del Comune di Roccastrada Foglio 157 p.lle 187 - 225 - 227;

Unità Negoziale n. 3: Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada Foglio 157 p.la 350 sub 27 cat. A/2 - Foglio 157 p.la 350 sub 8 cat. C/6;

Unità Negoziale n. 4: Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada Foglio 157 p.la 223 cat. C/6;

Atti trascritti per il quale si richiede la revoca:

- Atto di Compravendita stipulato in data 21/09/2010 ai rogiti del notaio [REDACTED] Repertorio n. 36105/16864, trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 27/09/2010 al Registro Generale n. 13888 ed al Registro Particolare n. 8928 e Registro Particolare n. 8929;
- Atto di Compravendita stipulato in data 26/11/2010 ai rogiti del notaio [REDACTED] Repertorio n. 36365/17040, trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 02/12/2010 al Registro Generale n. 17267 ed al Registro Particolare n. 11293;
- Contratto Preliminare di Compravendita stipulato in data 26/11/2010 ai rogiti del notaio [REDACTED] Repertorio n. 36366/17041 trascritto in Conservatoria di Grosseto in data 02/12/2010 al Registro Generale n. 17268 ed al Registro Particolare n. 11294;
- Registro Particolare n. 8593 - Registro Generale n. 11557 del 29/10/2013, pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, contro [REDACTED], favore [REDACTED].

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

[REDACTED], grava su tutti gli immobili, (unità immobiliare n.1 - 2 - 3 - 4).
Atto del Tribunale di Grosseto Repertorio n. 3326/2013 del 02/10/2013 -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro:

PP 1/1 [REDACTED] a favore PP 1/1 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Oggetto:

- Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada - Frazione di Ribolla Foglio 157 - p.lla 223 cat. C/6;
- Catasto Terreni del Comune di Roccastrada Foglio 157 p.lle 187 - 225 - 227.

Annotazione n. 1025 del 13/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI per unità immobiliare n.1);

- Registro Particolare n. 8728 - Registro Generale n. 11727 del 31/10/2013, pignoramento, importo Euro 191.901,62 per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, contro [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], favore [REDACTED] A, grava su tutti gli immobili. Atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 16/09/2013 repertorio n. 3101/2013 contro [REDACTED], per 1/1 p.p. su immobile sito in Roccastrada Foglio 157 particella 223 (C/6) (unità immobiliare n.1), contro [REDACTED], per 1/1 p.p. su immobili siti in Roccastrada Foglio 157 particella 350 subalterno 27 (A/2) e subalterno 8 (C/6).

[REDACTED] trascrive Pignoramento Imm.re per l'importo di complessivi Euro 191.901,62 oltre interessi, competenze e spese maturati e maturandi dal 21/03/2013 al saldo effettivo, oltre spese di notifica a margine e le successive occorrendo, oltre IVA e CPA di legge, in forza di Atto di Precetto notificato in data 18/07/2013 alla società mutuaria su Mutuo Fondiario concesso ex-art.38 e ss. D.Lgs 1.09.1993 n. 385 con Atto a rogiti notaio [REDACTED] di Follonica in data 09/06/2006 Repertorio n. 29436/12354, registrato a Massa Marittima il 09/06/2006 al n. 778 serie 1T e munito di formula esecutiva in data 09/06/2006 - Atto di Precetto notificato ai sensi dell'Art. 603 C.P.C. in data 18/07/2013 alla società [REDACTED] ed in data 25/07/2013 alla Sig.ra [REDACTED] quali terzi acquirenti di immobili ipotecati.

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Annotazione n. 1026 del 13/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI per unità immobiliare n.1).

ALTRE FORMALITA' RILEVATE:

- Costituzione di vincolo di destinazione trascritto a Grosseto il 2/10/1998 al n. 8487 del Registro Particolare a favore del Comune di Roccastrada, contro [REDACTED] gravante sul terreno censito al foglio 157 particella 225, unitamente ad ulteriori immobili;

- Costituzione di servitù di passaggio delle tubazioni di gas GPL, trascritta a Grosseto il 28/2/2012 al n. 1763 del registro Particolare, a favore della [REDACTED], contro la società [REDACTED] sui terreni censiti al foglio 157 particelle 187 - 225 - 227;

- Costituzione di servitù di passaggio delle tubazioni di gas GPL, trascritta a Grosseto il 28/2/2012 al n.1764 del Registro Particolare, a favore della società [REDACTED], contro [REDACTED] sui terreni censiti al foglio 157 particelle 187 - 225 - 227.

ISCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 1461 - Registro generale n. 7646 del 08/06/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE per DECRETO INGIUNTIVO. Atto del Tribunale di Treviso Repertorio n. 3150/11 del 17/05/2011, Decreto Ingiuntivo del montante complessivo di Euro 66.000,00 di cui Quota Capitale di Euro 57.716,62, a favore di [REDACTED] contro, fra l'altro, la società [REDACTED] gravante, tra l' altro, sull' immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al Foglio 157 - P.lla 223 (Annotazione n. 1027 del 13/06/2018).

- Registro Particolare n. 2070 - Registro Generale n. 10634 del 17/07/2009 -
IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di Mutuo. Atto [REDACTED]
[REDACTED] di Massa Marittima Repertorio n. 26734/9983 del
14/07/2009. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del montante
complessivo di Euro 2.200.000,00 di cui Quota Capitale Euro 1.100.000,00,
per la durata di anni 8, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro la società [REDACTED]
[REDACTED], gravante su tutti gli
immobili insieme a maggior consistenza (Annotazione n. 1027 del
13/06/2018 (Foglio 157 - P.lla 223);

- Registro Particolare n. 2092 - Registro Generale n. 10257 del 10/06/2006 - IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di Mutuo Atto notaio [REDACTED] di Follonica Repertorio n. 29436/12354 del 09/06/2006, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del montante complessivo di Euro 450.000,00 di cui Quota Capitale di Euro 225.000,00, per la durata di anni 10, a favore di [REDACTED], contro la società [REDACTED] F. [REDACTED], gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Roccastrada al Foglio 157 p.lla 223 e al Fg.157 p.lla 350 sub 8 e 27 (Annotazione n. 1029 del 13/06/2018 - RESTRIZIONE DI BENI per foglio 157 p.lla 223.

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

- a) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,16;

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Alla società [REDACTED] il terreno risulta pervenuto con TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/09/2010 Registro Particolare n. 8929 - Registro Generale n. 13889 giusto atto del notaio [REDACTED] Repertorio n. 36105/16864 del 21/09/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA dalla società [REDACTED] con sede in Roccastrada P.IVA 01225560539 pervenuto alla suddetta con TRASCRIZIONE FAVORE del 08/06/2006 Registro Particolare n. 6370 giusto atto notaio [REDACTED] del 01/06/2006 Repertorio n. 29397 da [REDACTED] in data 19/09/1973. Alla signora [REDACTED] l'immobile era pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 27/12/2000 Repertorio n. 13099, trascritto a Grosseto il 11/01/2001 al n. 418 del Registro Particolare, per acquisto effettuato dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] a lui pervenuto per giusti titoli anteriori al ventennio.

- b) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91;

Alla società [REDACTED] il terreno risulta pervenuto con TRASCRIZIONE FAVORE del 27/09/2010 - Registro Particolare n. 8929 - Registro Generale n. 13889 giusto atto del notaio [REDACTED] Repertorio n. 36105/16864 del 21/09/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA dalla Soc. [REDACTED] pervenuto alla suddetta con atto del 29/12/2006 notaio Graziosi per acquisto dalla Soc. [REDACTED] L.

Alla [REDACTED] il terreno era pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] in data 01/06/2006 Repertorio n. 29395, trascritto a Grosseto il 12/06/2006 al n. 6492 del Registro Particolare, per acquisto effettuato dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] a lui pervenuto per giusti titoli anteriori al ventennio.

- c) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157,**

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

particella 227, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 – reddito agrario Euro 2,85.

Alla società [REDACTED] il terreno risulta pervenuto con TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/09/2010 Registro Particolare n. 8929 - Registro Generale n. 13889 giusto atto del notaio [REDACTED] Repertorio n. 36105/16864 del 21/09/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA dalla società [REDACTED] [REDACTED]. A detta società il terreno era pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 29/12/2006 Repertorio n. 30391, trascritto a Grosseto il 02/01/2007 al n. 7 del Registro Particolare, per acquisto effettuato dai signori [REDACTED] nato a Roccastrada il [REDACTED] (per la quota di un mezzo dell'usufrutto generale), [REDACTED] [REDACTED] (per la restante quota di un mezzo dell'usufrutto generale) e [REDACTED] [REDACTED] (per la nuda proprietà). Ai suddetti signori i relativi diritti erano pervenuti con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] in data 02/08/1994 Repertorio n. 4218, trascritto a Grosseto il 08/08/1994 al n. 6252 del Registro Particolare, per acquisto effettuato da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

2. QUESITO N. 2

descriva, 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI

Espletate le previste operazioni di sopralluogo effettuato in seguito a preventivo accordo con la parte esecutata, si è rilevato lo stato attuale degli immobili oggetto della presente procedura, che risultano così come di seguito descrivibili.

- a) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collaccia, catastalmente

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,1 - **Proprietà per 1/1;**

b) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91 - **Proprietà per 1/1;**

c) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85 - **Proprietà per 1/1;**

Trattasi di proprietà ubicata nella periferia del paese e composta da tre appezzamenti di terreno contigui fra loro, facenti parte di una zona artigianale sita nella frazione di Ribolla del Comune di Roccastrada con accesso dalla Strada Provinciale Collacchia che interseca l'altra via principale del paese denominata Strada Provinciale n. 20/Via Milano.

La zona su cui insiste la proprietà oggetto della presente relazione peritale risulta sufficientemente urbanizzata, con la presenza di fabbricati ad uso quasi esclusivamente artigianale.

Nello specifico la proprietà, individuata al catasto terreni come Seminativo Arborato, si trova allo stato attuale in stato di semiabbandono con la presenza di vegetazione spontanea. La proprietà, di **complessivi mq. 2880**, risulta altresì recintata con paletti in ferro e rete.

Sul compendio immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Roccastrada Autorizzazione Unica SUAP n. 09 BIS del 15/04/2014 e Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014 per la realizzazione di STAZIONE DI SERVIZIO COSTITUITA DA IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ED ATTIVITÀ COMMERCIALE CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO 15,2 KWP SULLE COPERTURE.

In data 14/04/2015 con nota prot. n. 4915 trasmessa al comune, è stato comunicato l'inizio dei lavori e successivamente è stata concessa dallo stesso **proroga alla fine lavori fino al 14/04/2020.**

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Il progetto prevede la costruzione di un fabbricato, con accesso dalla Strada Provinciale della Collacchia, destinato ad impianto di distribuzione carburanti ed attività commerciale. Su un terreno posto sul retro, di proprietà dei Sig.ri ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ non oggetto della presente procedura, è previsto il collocamento di serbatoio per lo stoccaggio del GPL. Per quest'ultimo, nella relazione tecnica allegata al progetto, viene indicata la stipula di atto di servitù ed autorizzazione.

L'impianto di distribuzione carburanti è previsto in due zone distinte all'interno dello stesso lotto, una posta lungo la viabilità principale per il rifornimento di benzina e gasolio e l'altra posta nella zona terminale del lotto per il rifornimento del GPL.

Il fabbricato ad uso commerciale è previsto di mq. 150 di superficie utile lorda suddiviso in due parti di cui una di mq. 120,03 per l'attività di bar/ristorante/shop e l'altra di mq. 29,97 a servizio della gestione dei carburanti.

Il progetto prevede altri interventi conseguenziali meglio individuati nell'Allegato 2 "Documentazione Urbanistica".

Per meglio inquadrare lo stato attuale del compendio in esecuzione, così come rilevato alla data del sopralluogo, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

(Vedi Documentazione Fotografica "Allegato 4")

N.B.: Alla scadenza del Permesso di Costruire (14/04/2020) la proprietà dovrà essere oggetto di nuova valutazione in ragione delle nuove previsioni urbanistiche approvate.

2.2 SITUAZIONE CATASTALE

a) Terreno (Seminativo Arborato), sita nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 157, particella 187, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,16;

- Intestati attuali:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~) proprietà per 1/1;

- Confini catastali attuali:

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

lato nord con terreno intestato a [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 157 - particella 225); lato est con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 352 - sub 1); lato sud con fabbricato intestato a La Muschieta S.R.L. (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 360); lato ovest con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 270), salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 16/02/1978:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,16, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 in atti dal 16/02/1978 (n. 15478);

- origine del precedente dal 16/02/1978:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 14**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 3 are 87 ca 55 (mq. 38.755), reddito dominicale Lire 271.285 - reddito agrario Lire 232.530, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 in atti dal 16/02/1978 (n. 15478);

- dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 14**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 3 are 69 ca 30 (mq. 36.930), reddito dominicale Lire 258.510 - reddito agrario Lire 221.580, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 19/01/1977;

Situazione degli intestati:

- dal 21/09/2010 intestato a [REDACTED] [REDACTED], diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/2010 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/09/2010 - Repertorio n. 36105 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: Follonica - COMPRAVENDITA (n. 8929.1/2010);

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

- dal 01/06/2006 intestato a [REDACTED] in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 fino al 21/09/2010, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2006 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2006 - Repertorio n. 29397 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: Follonica - COMPRAVENDITA (n. 6370.1/2006);
- dal 27/12/2000 intestato a [REDACTED] il 10/05/1978 (C.F. [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 fino al 01/06/2006, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/2000 - Trascrizione in atti dal 15/01/2001 - Repertorio n. 13099 - Rogante: [REDACTED] - Sede: Massa Marittima - COMPRAVENDITA (n. 418.1/2001);
- dal 16/02/1978 intestato a [REDACTED] e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), diritti ed oneri reali fino al 31/03/1977, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 - Voltura in atti dal 16/02/1978 - Repertorio n. 3 - Registrazione (n. 15478);
- dal 31/03/1977 intestato a [REDACTED] il 21/03/1978 (C.F. [REDACTED]), diritti ed oneri reali fino al 27/12/2000, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/1977 - Voltura in atti dal 15/05/1978 - Repertorio n. 5127 - Rogante: MAZZA - Sede: ASCIANO - Registrazione: U.R. - Sede: SIENA n. 827 del 12/04/1977 (n. 42778);
- dall'impianto meccanografico intestato a [REDACTED] [REDACTED], diritti ed oneri reali fino al 07/09/1984, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 19/01/1977;

b) Terreno (Seminativo Arborato), sita nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 157, particella 225, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91;

- Intestati attuali:

[REDACTED] proprietà per 1/1;

- Confini catastali attuali:

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

lato nord con Via della Collacchia (Catasto Terreni - foglio 157 - particella strade); lato est con terreno intestato a [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 157 - particella 227); lato sud con terreno intestato a [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 157 - particella 187); lato ovest con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 270), salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 25/06/1993:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 25/06/1993 in atti dal 30/06/1993 (n. 1172.1/1993);

- dal 16/02/1978:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 179**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 00 (mq. 1.000), reddito dominicale Lire 7.000 - reddito agrario Lire 6.000, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 in atti dal 16/02/1978 (n. 15478);

- origine del precedente dal 16/02/1978:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 13**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 1 are 02 ca 15 (mq. 10.215), reddito dominicale Lire 71.505 - reddito agrario Lire 61.290, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 in atti dal 16/02/1978 (n. 15478);

- dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 13**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 1 are 20 ca 40 (mq. 12.040), reddito dominicale Lire 84.280 - reddito agrario Lire 72.240, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 19/01/1977;

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Situazione degli intestati:

- dal 21/09/2010 intestato a [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/2010 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/09/2010 - Repertorio n. 36105 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: Follonica - COMPRAVENDITA (n. 8929.1/2010);
- dal 29/12/2006 intestato a [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 fino al 21/09/2010, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2006 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/01/2007 - Repertorio n. 30393 - Rogante: [REDACTED] - Sede: Follonica - COMPRAVENDITA (n. 8.1/2007);
- dal 01/06/2006 intestato a [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 fino al 29/12/2006, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2006 - Trascrizione in atti dal 12/06/2006 - Repertorio n. 29395 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: Follonica - COMPRAVENDITA (n. 6492.1/2006);
- dal 25/06/1993 intestato a [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per 1000/1000 fino al 01/06/2006, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 25/06/1993 in atti dal 30/06/1993 - Registrazione (n. 1172.1/1993);
- dal 16/02/1978 intestato a [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali fino al 31/03/1977, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 - Voltura in atti dal 16/02/1978 - Repertorio n. 3 - Registrazione (n. 15478);
- dal 31/03/1977 intestato a [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali fino al 25/06/1193, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/1977 - Voltura in atti dal 11/05/1978 - Repertorio n. 5125 - Rogante: MAZZA - Sede: ASCIANO - Registrazione: U.R. - Sede: SIENA n. 825 del 12/04/1977 (n. 42978);
- dall'impianto meccanografico intestato a [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), diritti ed

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

oneri reali fino al 28/09/1990, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAPHICO DEL 19/01/1977;

c) Terreno (Seminativo Arborato), sita nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85;

- Intestati attuali:

[REDACTED] proprietà per 1/1;

- Confini catastali attuali:

lato nord con Via della Collacchia (Catasto Terreni - foglio 157 - particella strade); lato est con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 223); lato sud con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 352 - sub 1); lato ovest con terreno intestato a [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 157 - particella 225), salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 02/08/1994:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/1994 in atti dal 24/11/1994 (n. 2549.1/1994);

- dal 25/06/1993:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Lire 6.440 - reddito agrario Lire 5.520, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 25/06/1993 in atti dal 30/06/1993 (n. 1171.1/1993);

- dal 16/02/1978:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 180**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 00 (mq. 1.000), reddito

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

dominicale Lire 7.000 – reddito agrario Lire 6.000, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 in atti dal 16/02/1978 (n. 15478);

- origine del precedente dal 16/02/1978:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 13**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 1 are 02 ca 15 (mq. 10.215), reddito dominicale Lire 71.505 – reddito agrario Lire 61.290, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 in atti dal 16/02/1978 (n. 15478);

- dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 13**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 1 are 20 ca 40 (mq. 12.040), reddito dominicale Lire 84.280 – reddito agrario Lire 72.240, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 19/01/1977;

Situazione degli intestati:

- dal 21/09/2010 intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/2010 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/09/2010 – Repertorio n. 36105 – Rogante: GRAZIOSI SERGIO – Sede: Follonica – COMPRAVENDITA (n. 8929.1/2010);
- dal 29/12/2006 intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 fino al 21/09/2010, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2006 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/01/2007 – Repertorio n. 30391 – Rogante: GRAZIOSI SERGIO – Sede: Follonica – COMPRAVENDITA (n. 7.1/2007);
- dal 02/08/1994 intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), diritti ed oneri reali cusufruttuario generale con diritto di accrescimento fino al 29/12/2006, [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), diritti ed oneri reali cusufruttuario generale con diritto di accrescimento fino al 29/12/2006 e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà fino al 29/12/2006, con dati derivanti da ISTRUMENTO

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

- (ATTO PUBBLICO) del 02/08/1994 - Voltura in atti dal 24/11/1994 - Repertorio n. 4218 - Rogante: SAVONA - Sede: Grosseto - Registrazione. U.R. - Sede: Grosseto n. 1676 del 05/08/1994 (n. 2549.1/1994);
- dal 25/06/1993 intestato a [REDACTED], diritti ed oneri reali comproprietà in comunione legale fino al 02/08/1994 e [REDACTED], diritti ed oneri reali comproprietà in comunione legale fino al 02/08/1994, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 25/06/1993 in atti dal 30/06/1993 - Registrazione (n. 1171.1/1993);
 - dal 16/02/1978 intestato a [REDACTED], diritti ed oneri reali comproprietà in comunione legale fino al 25/06/1993 e [REDACTED], diritti ed oneri reali comproprietà in comunione legale fino al 25/06/1993, con dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 23/12/1989 - Voltura in atti dal 23/02/1990 - Repertorio n. 90225 - Rogante: CIAMPOLINI - Sede: Grosseto - Registrazione: U.R. - Sede: GROSSETO n. 70 del 12/01/1990 (n. 485.2/1990);
 - dal 31/03/1977 intestato a [REDACTED], diritti ed oneri reali fino al 31/03/1977, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 - Voltura in atti dal 16/02/1978 - Repertorio n. 3 - Registrazione (n. 15478);
 - dall'impianto meccanografico intestato a [REDACTED], diritti ed oneri reali fino al 23/12/1989, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/1977 - Voltura in atti dal 11/05/1978 - Repertorio n. 5126 - Rogante: MAZZA - Sede: ASCIANO - Registrazione: U.R. - Sede: SIENA n. 824 del 12/04/1977 (n. 42878);
 - dall'impianto meccanografico intestato a [REDACTED], diritti ed oneri reali fino al 28/09/1990, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 19/01/1977.

(Vedi Documentazione Catastale "Allegato 1")

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

3. QUESITO N. 3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 29/10/2013 n. 8593 del Registro Particolare e n. 11557 del Registro Generale, Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto - Repertorio n. 3326/2013 del 02/10/2013, in favore della [REDAZIONE], [REDAZIONE], individuano gli immobili correttamente e consentono la sua univoca identificazione.

4. QUESITO N. 4

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, 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

4.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI

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

- a) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 157, particella 187, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,1 - Proprietà per 1/1;
- b) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 157,

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

particella 225, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91 - **Proprietà per 1/1;**

- c) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85 - **Proprietà per 1/1;**

...l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari.

5. QUESITO N. 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

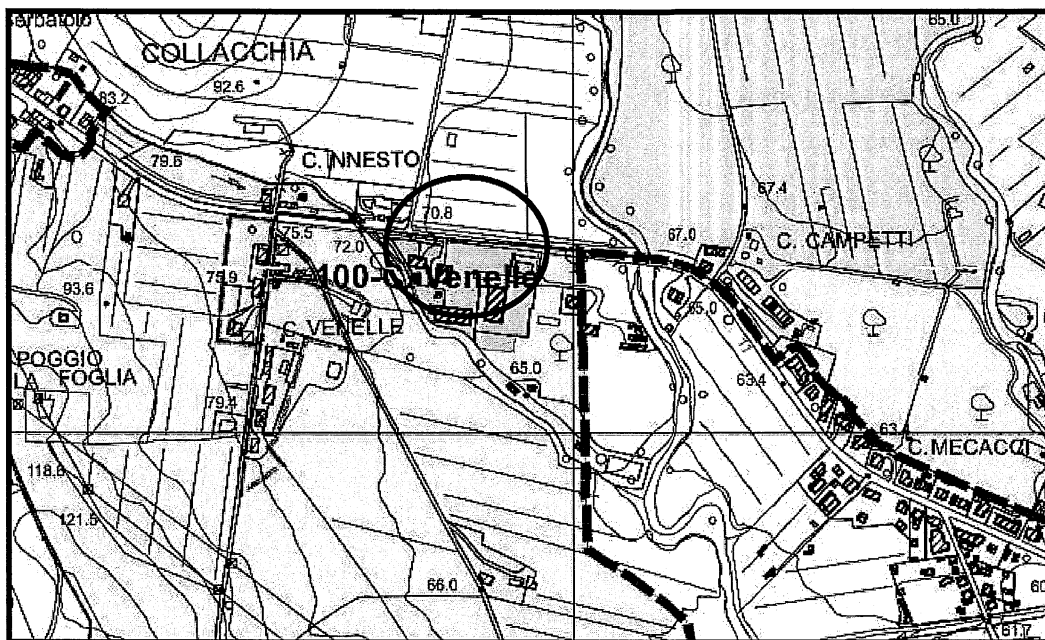
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale (approvato in via definitiva con Delibera di C.C. n. 38 del 08/07/2000 e successive varianti), il Regolamento Urbanistico (approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 28/06/2002 ed in vigore dal 31/07/2002 e successive varianti), il Piano Operativo (approvato con Delibera di C.C. n. 15 del 10/04/2019), nonché il Regolamento Edilizio, vigenti sul territorio comunale di Roccastrada, si rileva che i terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 157 - p.lle 187, 225 e 227 è classificato dal vigente P.R.G. come **STAZIONI DI SERVIZIO** ed è classificato dai nuovi strumenti urbanistici adottati e approvati come **TESSUTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN AREA ESTERNA AL CENTRO ABITATO DI RIBOLLA** (Tavola TR01-B_a-2) normata dall'art. 31 delle N.T.A..

L'Area in oggetto è altresì sottoposta in parte da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004.

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Tavola TR01-B_a-2



Tessuti produttivi esistenti in area esterna al centro abitato di Ribolla - Art. 31

**ZONA IN OGGETTO**

ATTENZIONE: SI SPECIFICA CHE, SIA LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE, SIA IL PIANO OPERATIVO, DIVERRANNO PIENAMENTE EFFICACI DECORSI 30 GIORNI DALLA LORO PUBBLICAZIONE SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLE REGIONE TOSCANA. PER EVENTUALI DELUCIDAZIONI IN MERITO, SI PREGA DI CONTATTARE GLI UFFICI EDILIZIA ED URBANISTICA.

(Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica "Allegato 3")

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

6. QUESITO N. 6

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA

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

- Autorizzazione Unica SUAP (Permesso di Costruire) n. 09 BIS del 15/04/2014 (Parere Urbanistico Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014) per la realizzazione di STAZIONE DI SERVIZIO COSTITUITA DA IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ED ATTIVITÀ COMMERCIALE CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO 15,2 KWP SULLE COPERTURE. L'autorizzazione SUAP comprende tutti gli endoprocedimenti e le prescrizioni contenute;
- Comunicazione inizio lavori prot. n. 4915 del 14/04/2015;
- Proroga alla fine lavori al 14/04/2020 rimanendo valide tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire n. 21 bis del 15/04/2014 (Autorizzazione SUAP n. 09 bis del 15/04/2014).

(Vedi Documentazione Urbanistica "Allegato 2")

6.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA - STATO DEI LUOGHI

Ponendo a confronto lo stato attuale dei luoghi con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, NON SI EVIDENZIANO DIFFORMITÀ nella proprietà oggetto della presente relazione peritale.

6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indicano le **unità immobiliari di cui trattasi** come CONFORMI E LEGITTIME da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

7. QUESITO N. 7

dica se è possibile vendere i beni pignorati 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;

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche dei beni in esecuzione si ritiene dar luogo ad **UNICO LOTTO** di vendita così come di seguito costituiti:

LOTTO N. 1 - UNICO LOTTO:

Proprietà ubicata nella periferia del paese e composta da tre appezzamenti di terreno contigui fra loro, facenti parte di una zona artigianale sita nella frazione di Ribolla del Comune di Roccastrada con accesso dalla Strada Provinciale Collacchia che interseca l'altra via principale del paese denominata Strada Provinciale n. 20/Via Milano.

Nello specifico la proprietà, individuata al catasto terreni come Seminativo Arborato, si trova allo stato attuale in stato di semiabbandono con la presenza di vegetazione spontanea. La proprietà, di **complessivi mq. 2880**, risulta altresì recintata con paletti in ferro e rete.

Sul compendio immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Roccastrada Autorizzazione Unica SUAP n. 09 BIS del 15/04/2014 e Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014 per la realizzazione di STAZIONE DI SERVIZIO COSTITUITA DA IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ED ATTIVITÀ COMMERCIALE CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO 15,2 KWP SULLE COPERTURE.

In data 14/04/2015 con nota prot. n. 4915 trasmessa al comune, è stato comunicato l'inizio dei lavori e successivamente è stata concessa dallo stesso **proroga alla fine lavori fino al 14/04/2020**.

Il progetto prevede la costruzione di un fabbricato, con accesso dalla Strada Provinciale della Collacchia, destinato ad impianto di distribuzione carburanti ed attività commerciale. Su un terreno posto sul retro, di proprietà dei Sig.ri Staduto Manuele e Lombardi Rosanna non oggetto della presente procedura, è previsto il collocamento di serbatoio per lo stoccaggio del GPL. Per quest'ultimo, nella relazione tecnica allegata al progetto, viene indicata la stipula di atto di servitù ed autorizzazione.

L'impianto di distribuzione carburanti è previsto in due zone distinte all'interno dello stesso lotto, una posto lungo la viabilità principale per il

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

rifornimento di benzina e gasolio e l'altra posta nella zona terminale del lotto per il rifornimento del GPL.

Il fabbricato ad uso commerciale è previsto di mq. 150 di superficie utile lorda suddiviso in due parti di cui una di mq. 120,03 per l'attività di bar/ristorante/shop e l'altra di mq. 29,97 a servizio della gestione dei carburanti.

Il progetto prevede altri interventi conseguenziali meglio individuati nell'Allegato 2 "Documentazione Urbanistica".

N.B.: Alla scadenza del Permesso di Costruire (14/04/2020) la proprietà dovrà essere oggetto di nuova valutazione in ragione delle nuove previsioni urbanistiche approvate ma non vigenti.

- Identificativi catastali attuali:

- a) Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 – reddito agrario Euro 3,1 - **Proprietà per 1/1**;
- b) Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 – reddito agrario Euro 2,91 - **Proprietà per 1/1**;
- c) Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 – reddito agrario Euro 2,85;

- Confini catastali attuali:

lato nord con Via della Collacchia (Catasto Terreni - foglio 157 - particella strade); lato est con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 223) e fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 352 - sub 1); lato sud con fabbricato intestato a Securis Real Estate (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 352 - sub 1) e fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 360); lato ovest con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 270), salvo se altri.

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

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

8. QUESITO N. 8

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano pignorati come piena proprietà per 1/1 e **non risultano divisibili in natura**.

9. QUESITO N. 9

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 transizione del pignoramento; 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 la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9.1 STATO LOCATIVO

A seguito d'indagine presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Grosseto, sulla proprietà oggetto di pignoramento censita al Catasto Terreni del Comune di Roccastrada al **foglio 157, particella 187** (Seminativo Arborato), **225** (Seminativo Arborato) e **227** (Seminativo Arborato), non risulta pendente alcun contratto di locazione riferibile, pertanto la stessa è da ritenersi **LIBERA** da un punto di vista estimativo.

(Vedi Attestazione Agenzia delle Entrate "Allegato 5")

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

10. QUESITO N. 10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare **non rientrano** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. QUESITO N. 11

indichi l'esistenza sui beni pignorati 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;

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

I terreni oggetto della presente memoria risultano **liberi** da vincoli, diritti e/o servitù di qualsivoglia natura ad eccezione del Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004) già indicato nel quesito 5 ed al vincolo di destinazione e servitù di passaggio tubazioni gas GPL già indicati nel quesito 1.

12. QUESITO N. 12

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 esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (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 ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

12.1 STIMA E VALUTAZIONE

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito particolare di una esecuzione immobiliare, alla data odierna si ritiene opportuno determinare il

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

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) 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**

- € 350,00/mq di superficie lorda edificabile ad uso commerciale;
- € 25,00/mq di superficie terreno edificabile;

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

▪ **Lotto n. 1**

- $350,00 \text{ €/mq} \times 150,00^* \text{ mq} = \text{€} \text{ 52.500,00}$ **Totale Valore di Mercato**
di superficie lorda
edificabile ad uso
commerciale;
- $25,00 \text{ €/mq} \times 2.880,00^{**} \text{ mq} = \text{€} \text{ 72.000,00}$ **Totale Valore di Mercato**
di superficie terreno
edificabile;

€ 124.500,00 Totale Valore di Mercato

* Superficie lorda edificabile ad uso commerciale;

** Superficie terreno edificabile;

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 15% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva vista anche la particolarità della destinazione d'uso e del mercato immobiliare ad essa collegata.

o € 124.500,00- 15% = €. 105.825,00 = **€ 106.000,00 in cifra tonda**
Piena Proprietà per 1/1

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

VALORE CATASTALE

Lotto n. 1 - Unico Lotto

- Sem.. Arbor. (F. 157 p.la 187) (Reddito Dominicale + 25%)	x 90 =	€ (3,69 + 25%) x 90 =	€. 415,13
- Sem.. Arbor. (F. 157 p.la 225) (Reddito Dominicale + 25%)	x 90 =	€ (3,40 + 25%) x 90 =	€. 382,50
- Sem.. Arbor. (F. 157 p.la 227) (Reddito Dominicale + 25%)	x 90 =	€ (3,33 + 25%) x 90 =	€. 374,63

12.2 VALORE LOTTO - PREZZO BASE

LOTTO N. 1 - UNICO LOTTO:

Proprietà ubicata nella periferia del paese e composta da tre appezzamenti di terreno contigui fra loro, facenti parte di una zona artigianale sita nella frazione di Ribolla del Comune di Roccastrada con accesso dalla Strada Provinciale Collacchia che interseca l'altra via principale del paese denominata Strada Provinciale n. 20/Via Milano.

Nello specifico la proprietà, individuata al catasto terreni come Seminativo Arborato, si trova allo stato attuale in stato di semiabbandono con la presenza di vegetazione spontanea. La proprietà, di complessivi mq. 2880, risulta altresì recintata con paletti in ferro e rete.

Sul compendio immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Roccastrada Autorizzazione Unica SUAP n. 09 BIS del 15/04/2014 e Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014 per la realizzazione di STAZIONE DI SERVIZIO COSTITUITA DA IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ED ATTIVITÀ COMMERCIALE CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO 15,2 KWP SULLE COPERTURE.

In data 14/04/2015 con nota prot. n. 4915 trasmessa al comune, è stato comunicato l'inizio dei lavori e successivamente è stata concessa dallo stesso **proroga alla fine lavori fino al 14/04/2020.**

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Il progetto prevede la costruzione di un fabbricato, con accesso dalla Strada Provinciale della Collacchia, destinato ad impianto di distribuzione carburanti ed attività commerciale. Su un terreno posto sul retro, di proprietà dei Sig.ri Staduto Manuele e Lombardi Rosanna non oggetto della presente procedura, è previsto il collocamento di serbatoio per lo stoccaggio del GPL. Per quest'ultimo, nella relazione tecnica allegata al progetto, viene indicata la stipula di atto di servitù ed autorizzazione.

L'impianto di distribuzione carburanti è previsto in due zone distinte all'interno dello stesso lotto, una posta lungo la viabilità principale per il rifornimento di benzina e gasolio e l'altra posta nella zona terminale del lotto per il rifornimento del GPL.

Il fabbricato ad uso commerciale è previsto di mq. 150 di superficie utile lorda suddiviso in due parti di cui una di mq. 120,03 per l'attività di bar/ristorante/shop e l'altra di mq. 29,97 a servizio della gestione dei carburanti.

Il progetto prevede altri interventi conseguenziali meglio individuati nell'Allegato 2 "Documentazione Urbanistica".

N.B.: Alla scadenza del Permesso di Costruire (14/04/2020) la proprietà dovrà essere oggetto di nuova valutazione in ragione delle nuove previsioni urbanistiche approvate ma non vigenti.

- Identificativi catastali attuali:

- d) Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 – reddito agrario Euro 3,1 - **Proprietà per 1/1;**
- e) Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 – reddito agrario Euro 2,91 - **Proprietà per 1/1;**
- f) Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 – reddito agrario Euro 2,85;

- Confini catastali attuali:

lato nord con Via della Collacchia (Catasto Terreni - foglio 157 - particella strade); lato est con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 223) e fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 352 - sub 1); lato sud con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 352 - sub 1) e fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Fabbricati - foglio 157 - particella 360); lato ovest con fabbricato intestato a
[REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 270), salvo se altri.

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

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 106.000,00

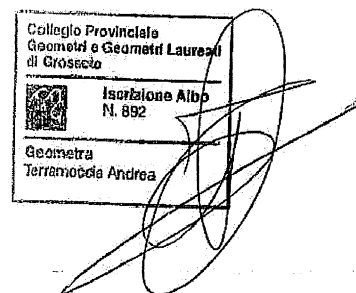
DICONSI: EURO CENTOSEIMILA/00

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 5: Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto.

Grosseto, 23 Settembre 2019

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



Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI	2
PREMESSA	4
1. QUESITO N. 1.....	5
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	5
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	6
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	10
2. QUESITO N. 2	12
2.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI.....	12
2.2 SITUAZIONE CATASTALE.....	14
3. QUESITO N. 3	22
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	22
4. QUESITO N. 4	22
4.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI.....	22
5. QUESITO N. 5	23
5.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI.....	23
6. QUESITO N. 6	25
6.1 SITUAZIONE EDILIZIA	25
6.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA STATO DEI LUOGHI 25	
6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	25
7. QUESITO N. 7	26
7.1 DIVISIONE IN LOTTI.....	26
8. QUESITO N. 8	28
8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI	28
9. QUESITO N. 9	28
9.1 STATO LOCATIVO	28
10. QUESITO N. 10	29
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	29
11. QUESITO N. 11	29
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'.....	29
12. QUESITO N. 12.....	29
12.1 STIMA E VALUTAZIONE.....	29
12.2 VALORE LOTTI – PREZZO BASE	31

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1** Documentazione Catastale
- ALLEGATO N. 2** Documentazione Urbanistica
- ALLEGATO N. 3** Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO N. 4** Documentazione Fotografica
- ALLEGATO N. 5** Attestazione Agenzia delle Entrate – Ufficio
Territoriale di Grosseto

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

TRIBUNALE DI GROSSETO SEZIONE CIVILE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 264/2013 RIUNITA ALLA 242/2013**

promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott.ssa Cristina Nicolò

Custode Giudiziario: Dott.ssa Maria Flavia Cutini

C.T.U.: Geom. Andrea Terramoccia

**VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE
(IPOTESI DI NON EDIFICABILITA')**



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, in data 18/05/2022 veniva incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Grosseto, Dott.ssa Cristina Nicolò, di eseguire: **"Aggiornamento Perizia"**.

L'aggiornamento della perizia e quindi del valore commerciale del bene, viene effettuato a seguito della eventuale decadenza della Autorizzazione Unica SUAP (Permesso di Costruire) n. 09 BIS del 15/04/2014 e Parere Urbanistico Edilizio "Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014" per la realizzazione di STAZIONE DI SERVIZIO COSTITUITA DA IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ED ATTIVITÀ COMMERCIALE CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO 15,2 KWP SULLE COPERTURE.

1) STIMA E VALUTAZIONE

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

- a) individuazione, tramite indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto, risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive e situati nella medesima zona;
- b) correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;
- c) correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;
- d) determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale, eventualmente decurtato di eventuali oneri da sostenere.



Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

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 - Unico Lotto**

€ 10,00/mq. di sup. di terreno ad uso **Seminativo Arborato**;

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

▪ **Lotto n. 1 - Unico Lotto**

€ 10,00/mq. x 1,50 (stato di conservazione/manutenzione del terreno) = **15,00 €/mq.** di superficie di terreno ad uso **Seminativo Arborato**.

N.B.: Si tiene conto che il terreno in oggetto è ubicato anche in adiacenza ad una zona urbanizzata ed edificata;

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

▪ **Lotto n. 1 - Unico Lotto**

- Seminativo Arborato mq. 2.880 x 1,00 = mq. 2.880,00
Superficie Commerciale mq. 2.880,00

N.B.: Si tiene conto che il terreno in oggetto è ubicato anche in adiacenza ad una zona urbanizzata ed edificata;

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



Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

▪ **Lotto n. 1 - Unico Lotto**

2.880,00 €/mq. x 15,00 mq. = €. 43.200,00 **Totale Valore di Mercato**
per superficie di terreno ad
uso **Seminativo Arborato**

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

€. 43.200,00 = **€. 43.000,00 in cifra tonda**

*** Si indica, infine, ritenendolo utile dato di riferimento, il VALORE CATASTALE delle unità

immobiliari di cui trattasi, così come calcolabile in base alla vigente normativa:

VALORE CATASTALE

Lotto n. 1 - Unico Lotto

- Sem.. Arbor. (F. 157 p.lla 187) (Reddito Dominicale + 25%) x 90 = € (3,69 + 25%) x 90 =	€. 415,13
- Sem.. Arbor. (F. 157 p.lla 225) (Reddito Dominicale + 25%) x 90 = € (3,40 + 25%) x 90 =	€. 382,50
- Sem.. Arbor. (F. 157 p.lla 227) (Reddito Dominicale + 25%) x 90 = € (3,33 + 25%) x 90 =	€. 374,63

2) **VALORE LOTTO - PREZZO BASE**

LOTTO N. 1 - UNICO LOTTO

Proprietà ubicata nella periferia del paese di Ribolla del Comune di Roccastrada e composta da tre appezzamenti di terreno contigui fra loro, adiacenti ad una zona artigianale, con accesso dalla Strada Provinciale Collacchia che interseca l'altra via principale del paese denominata Strada Provinciale n. 20/Via Milano. Nello specifico la proprietà, individuata al catasto terreni come Seminativo Arborato, si trova allo stato attuale in stato di semiabbandono con la presenza di vegetazione spontanea. La proprietà, di complessivi mq. 2880, risulta altresì recintata con paletti in ferro e rete.

• **Identificativi catastali attuali:**

- Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,1 - Proprietà per 1/1;
- Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91 - Proprietà per 1/1;
- Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito



Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85;

- Confini catastali attuali:

lato nord con Via della Collacchia (Catasto Terreni - foglio 157 - particella strade); lato est con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 223) e fabbricato intestato a [REDACTED] [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 352 - sub 1); lato sud con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 352 - sub 1) e fabbricato intestato a [REDACTED] L. (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 360); lato ovest con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 270), salvo se altri.

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

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 43.000,00

DICONSI: EURO QUANTATREMILA/00

Grosseto, 25 Novembre 2022

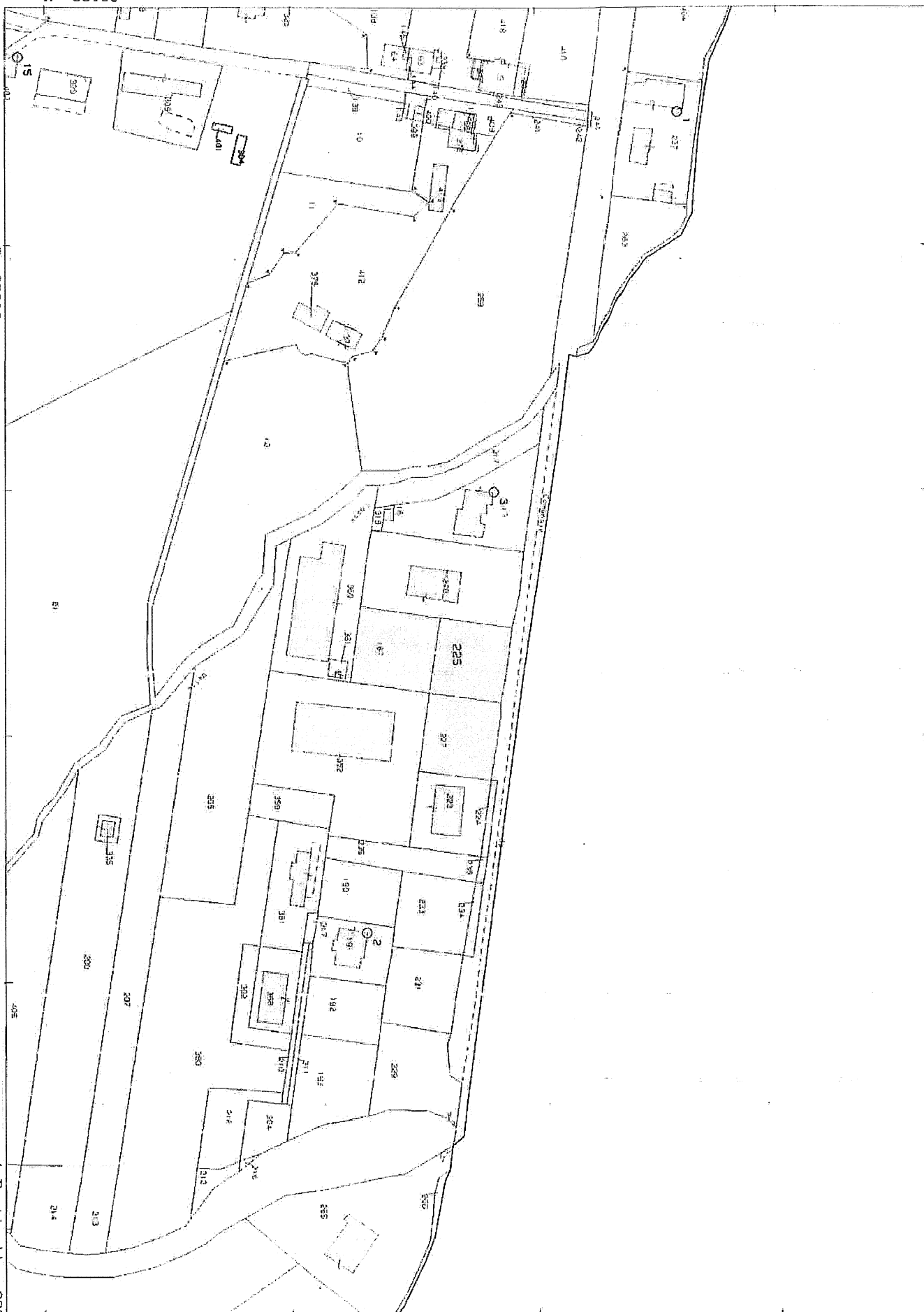
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. ANDREA TERRAMOCCHIA



N=-38100

E=-25600

I Particella: 225



Comune: ROCCASTRADA
Foglio: 157

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

16-Apr-2019 20:18:28
Prot. n. T346340/2019

UNITÀ OPERATIVA 7
SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

prot. n° 7071

vista la domanda del sig. Terramoccia Andrea presentata in data 07.05.2019 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;

dato atto che il comune di Roccastrada è dotato di piano strutturale, approvato in via definitiva con deliberazioni del. c.c. n°38 del 08/07/2000 e successive varianti;

visto il regolamento urbanistico approvato con delibera di c.c. n°39 del 28.06.2002 ed in vigore dal 31.07.2002 e successive varianti;

vista l'adozione della variante al piano strutturale approvata con deliberazione del. c.c. n° 22 del 18.06.2018;

vista l'adozione del Piano Operativo approvato con deliberazione del. c.c. n° 23 del 18.06.2018;

vista l'approvazione della variante al Piano Strutturale con deliberazione del. c.c. n° 14 in data 10.04.2019;

vista l'approvazione del Piano Operativo con deliberazione del. c.c. n° 15 in data 10.04.2019;

dato atto che alcune previsioni del regolamento urbanistico risultano decadute nei casi indicati agli art. 228 e 95 c.9, 10 e 11 della l.r. 65/2014;

dato atto che, allo scadere del quinquennio del regolamento urbanistico, le aree su cui sono decadute le previsioni di cui sopra, sono aree non pianificate ai sensi dell'art. 105 della l.r. 65/2014;

verificato che l'imposta di bollo, sia per l'istanza che per la certificazione è stata assolta annullando due marche da € 16,00 nn° 01171770223899 e 01171770223888, su apposito modello allegato al protocollo 7071 del 07.05.2019;

vista l'istruttoria effettuata dal responsabile del procedimento geom. Stefano Cicalini;

a t t e s t a

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

foglio n° 157 particelle 187-225-227;

è classificato dal vigente p.r.g. come:

stazioni di servizio

ed è classificato dai nuovi strumenti urbanistici adottati e approvati come:

tessuti produttivi esistenti in area esterna al centro abitato di Ribolla

vincoli:

in parte vincolo paesaggistico d.lgs. n° 42 del 22.01.2004

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..

-nell'area non insiste vincolo d'inedificabilità ai sensi della legge 353/2000 art. 10" le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. ...".

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.

dalla residenza municipale lì 03.06.2019

sc

Il Funzionario Responsabile
Unità Operativa n. 7 "Servizio Governo del Territorio"
Per. Agr. Lamberto Cittadini



comune di
ROCCASTRADA
PROVINCIA DI GROSSETO

Unità Operativa 5
Governo del Territorio

Roccastrada, 28 gennaio 2021

Geom. ANDREA TERRAMOCCIA
Porto S. Stefano (GR)

andrea.terramoccia@geopec.it

OGGETTO: Proroga Autorizzazione Unica SUAP (Permesso di Costruire) n.9 bis del 15.04.2014 e Parere Urbanistico Edilizio “Permesso di Costruire n.21 bis del 15.04.2014” – Strada Provinciale della Collacchia – Località Ribolla.

Proprietà: [REDACTED] – Catasto Terreni del Comune di Roccastrada – Foglio 157 – P.lle 187/225/227

Con riferimento alla sua richiesta riguardante l’oggetto, si conferma che:

1. questo Comune ha rilasciato “Autorizzazione Unica SUAP (Permesso di Costruire) n.9 bis del 15.04.2014 (Parere Urbanistico Edilizio Permesso di Costruire n.21 bis del 15.04.2014)”;
2. con nota ricevuta al protocollo n.4915 del 14.04.2015 è stato comunicato l’inizio dei lavori nel giorno del 14.04.2015;
3. con nota prot. n.5401 del 16.05.2018 lo scrivente ha prorogato la fine dei lavori di cui all’Autorizzazione Unica SUAP suddetta, fino alla data del 14.04.2020.

Premesso quanto sopra, si fa notare che il comma 4 dell’art.10 della Legge 120/2020 (cd. “Semplificazioni”) prevede che “..... sono prorogati rispettivamente di un anno e di tre anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori (omissis)....., purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell’interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell’interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.”.

Nel merito si fa notare che:

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./C.F. 00117110536



comune di
ROCCASTRADA
PROVINCIA DI GROSSETO

Unità Operativa 5
Governo del Territorio

- a) al momento della comunicazione dell'interessato, risulta già decorso il termine di ultimazione dei lavori, così come prorogato fino alla data del 14.04.2020;
- b) in data 9 novembre 2019 è entrato in vigore il Piano Operativo di questo Comune le cui Norme Tecniche di Attuazione, all'art.31, disciplinano i "Tessuti produttivi esistenti in area esterna al centro abitato di Ribolla" ed al comma 2 è citata la presenza di un distributore carburante nell'area produttiva sita a occidente del centro abitato di Ribolla;
- c) per consolidata giurisprudenza, l'inizio dei lavori per i quali è stato rilasciato l'atto autorizzatorio (nel caso Autorizzazione Unica SUAP e Parere Urbanistico Edilizio Permesso di Costruire) non deve prevedere soltanto la comunicazione al Comune, ma anche la successiva realizzazione delle opere con costante e continuativa presenza di personale addetto, macchine operatrici, materiali, mezzi tecnici, ecc.;
- d) il comma 4 dell'art.10 della Legge 120/2020 (cd. "Semplificazioni") non prevede il rilascio da parte del Comune di una nota attestante la proroga di cui trattasi.

Distinti saluti.

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

Esecuzione Immobiliare n. 242/2013 riunita alla 264/2013)

Spett.le **COMUNE DI ROCCASTRADA**
UNITA' OPERATIVA 7
SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

Oggetto: Proroga Autorizzazione Unica SUAP (Permesso di Costruire) n. 09 BIS del 15/04/2014 e Parere Urbanistico Edilizio "Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014" – Strada Provinciale della Collacchia - Località Ribolla.

Proprietà: [REDACTED] L. - Catasto Terreni del Comune di Roccastrada
- Foglio 157 - P.lle 187/225/227

Il sottoscritto **Geom. Andrea Terramoccia** con studio in Via Panoramica n. 17 – Porto S. Stefano – frazione del Comune di Monte Argentario, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Grosseto nella **Esecuzione Immobiliare n. 242/2013 riunita alla 264/2013**, in riferimento alla Vs. nota pervenutami in data 29/01/2021 si precisa quanto segue:

- la comunicazione di proroga di 3 anni, ai sensi dell'art. 10 comma 4 della Legge 120/2020, è stata presentata in data 10/01/2021. Al momento della presentazione della comunicazione, il termine di ultimazione dei lavori **era stato prorogato al 01/05/2021** grazie alla Legge 159/2020 (conversione del D.L. 125/2020) che interviene sull'art. 103 comma 2 del D.L. 18/2020 (c.d. Cura Italia, convertito dalla Legge 27/2020 e succ. mod. ed int.), il quale, in quell'istante, fissava la fine dello stato d'emergenza al 31/01/2021.

Si riporta l'art. 103 comma 2 suindicato: "*2. Tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati, **compresi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori** di cui all'articolo 15 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e la data della dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19, conservano la loro validità per i novanta giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza. La disposizione di cui al periodo precedente si applica anche alle segnalazioni certificate di inizio attività, alle segnalazioni certificate di agibilità, nonché alle*

Esecuzione Immobiliare n. 242/2013 riunita alla 264/2013)

autorizzazioni paesaggistiche e alle autorizzazioni ambientali comunque denominate. Il medesimo termine si applica anche al ritiro dei titoli abilitativi edilizi comunque denominati rilasciati fino alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza. (21)".

Evidenziato quanto sopra l'istanza di proroga ai sensi dell'art. 10 comma 4 della Legge 120/2020 è stata presentata nei termini di legge;

- si prende atto che in data 09/11/2019 è entrato in vigore il Piano Operativo di codesto Comune le cui Norme Tecniche di Attuazione, all'art.31, disciplinano i "Tessuti produttivi esistenti in area esterna al centro abitato di Ribolla" ed al comma 2 è citata la presenza di un distributore carburante nell'area produttiva sita a occidente del centro abitato di Ribolla;
- la comunicazione di proroga presentata in data 10/01/2021 ai sensi dell'art. 10 comma 4 della Legge 120/2020 è stata presentata con le medesime condizioni indicate nella proroga autorizzata in data 16/05/2018 che prorogava fino al 14/04/2020;
- si prende atto che il comma 4 dell'art.10 della Legge 120/2020 (cd. "Semplificazioni") non prevede il rilascio da parte del Comune di una nota attestante la proroga di cui trattasi;
- tenuto conto delle successive proroghe della fine dello stato d'emergenza fino al 31/03/2022, sommate alla proroga suindicata, **il termine di ultimazione dei lavori scade il 29/06/2025.**

In mancanza di determinazioni diverse nei 30 giorni dalla presente si ritiene efficace la comunicazione di proroga del 10/01/2021.

Distinti saluti

Porto S. Stefano, 28/11/2022

Geom. Andrea Terramoccia



**Il.mo Sig. G.D.
Dott.ssa Cristina Nicolò
Tribunale di Grosseto**

Oggetto: Note esplicative CTU.

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Il sottoscritto **Geom. Andrea Terramoccia**, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in epigrafe, in riferimento alla edificabilità del lotto del compendio immobiliare in esecuzione, mette in evidenza quanto segue:

- in data 15/04/2014 viene rilasciata Autorizzazione Unica SUAP (Permesso di Costruire) n. 09 BIS del 15/04/2014 e Parere Urbanistico Edilizio "Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014" per la realizzazione di STAZIONE DI SERVIZIO COSTITUITA DA IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ED ATTIVITÀ COMMERCIALE CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO 15,2 KWP SULLE COPERTURE. L'autorizzazione SUAP comprende tutti gli endoprocedimenti e le prescrizioni contenute;
- con nota prot. n. 4915 del 14/04/2015 è stata data comunicazione inizio lavori;
- con nota prot. 5401 del 16/05/2018 veniva concessa dal Comune di Roccastrada PROROGA ALLA FINE LAVORI AL 14/04/2020 rimanendo valide tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire n. 21 bis del 15/04/2014 (Autorizzazione SUAP n. 09 bis del 15/04/2014);

- la scadenza del titolo legittimante sarebbe stata in pieno LOCKDOWN NAZIONALE (14/04/2020);
- con la Legge 159/2020 (conversione del D.L. 125/2020) si interviene sull'art. 103 comma 2 del D.L. 18/2020 (c.d. Cura Italia, convertito dalla Legge 27/2020 e succ. mod. e int.) nel quale viene indicato che sono stati prorogati tutti gli atti amministrativi (permessi di costruire, S.C.I.A., ecc...) in scadenza tra il 31/01/2020 e la data della dichiarazione della cessazione dello stato d'emergenza epidemiologica da COVID-19 conservando la loro validità per i novanta giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza;
- in data 10/01/2021 è stata presentata dallo scrivente, al Comune di Roccastrada, comunicazione ai sensi dell'art. 10 comma 4 della Legge 120/2020 per la proroga di TRE ANNI del titolo legittimante e che al momento della comunicazione il termine dei 90 giorni successivi allo stato d'emergenza fissato per il 31/01/2021 era il 01/05/2021;
- tenuto conto delle successive proroghe della fine dello stato d'emergenza fino al 31/03/2022, sommate alla proroga suindicata, il termine di ultimazione dei lavori scade il 29/06/2025.

Quanto sopra evidenziato è supportato dalla documentazione allegata e pertanto, il sottoscritto ritiene che, in mancanza di comunicazioni contrarie da parte del Comune di Roccastrada entro 30 giorni dalla nota integrativa al comune del 28/11/2022, il titolo legittimante alla esecuzione delle opere sia valido come da proroga presentata dallo scrivente C.T.U. in data 10/01/2021 con ulteriori chiarimenti del 28/11/2022 in risposta alla nota del comune del 29/01/2021.

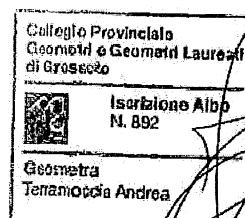
Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Nonostante ciò, il C.T.U. ritiene opportuno depositare comunque l'aggiornamento del valore del compendio immobiliare come richiesto dal Giudice Relatore.

Ringraziando per l'attenzione.

Porto S. Stefano, 28/11/2022

Geom. Andrea Terramoccia



In allegato:

- Comunicazione Proroga ai sensi dell'art. 10 comma 4 della Legge 120/2020 e successiva corrispondenza.

Esecuzione Immobiliare n. 242/2013 riunita alla 264/2013)

Spett.le **COMUNE DI ROCCASTRADA**
UNITA' OPERATIVA 7
SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

Oggetto: Proroga Autorizzazione Unica SUAP (Permesso di Costruire) n. 09 BIS del 15/04/2014 e Parere Urbanistico Edilizio "Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014" – Strada Provinciale della Collacchia - Località Ribolla.

Proprietà: [REDACTED] L. - Catasto Terreni del Comune di Roccastrada
- Foglio 157 - P.lle 187/225/227

Il sottoscritto **Geom. Andrea Terramoccia** con studio in Via Panoramica n. 17 – Porto S. Stefano – frazione del Comune di Monte Argentario, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Grosseto nella **Esecuzione Immobiliare n. 242/2013 riunita alla 264/2013**, come da Verbale di Udienza del 06/11/2024:

PREMESSO

- che sulla proprietà in oggetto è stata rilasciata Autorizzazione Unica SUAP (Permesso di Costruire) n. 09 BIS del 15/04/2014 e Parere Urbanistico Edilizio "Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014" per la realizzazione di STAZIONE DI SERVIZIO COSTITUITA DA IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ED ATTIVITÀ COMMERCIALE CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO 15,2 KWP SULLE COPERTURE. L'autorizzazione SUAP comprende tutti gli endoprocedimenti e le prescrizioni contenute;
- che con nota prot. n. 4915 del 14/04/2015 è stata data comunicazione inizio lavori;
- che con nota prot. 5401 del 16/05/2018 veniva concessa PROROGA ALLA FINE LAVORI AL 14/04/2020 rimanendo valide tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire n. 21 bis del 15/04/2014 (Autorizzazione SUAP n. 09 bis del 15/04/2014);
- che a seguito dell'emergenza COVID-19 non è stato possibile dare seguito alla vendita della proprietà in oggetto in considerazione anche del fatto che la validità del Permesso di Costruire sarebbe stata fino al del 14/04/2020 e quindi in pieno LOCKDOWN NAZIONALE;

Data: 11 febbraio 2025, 19:21:17
Da: Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>
A: andrea.terramoccia@geopec.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: Istanza per proroga Autorizzazione Unica SUAP (Permesso di Costruire) n. 09 BIS del 15/04/2014 e Parere Urbanistico Edilizio ?Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014? ? Strada Provinciale della Collacchia - Località Ribolla - Proprietà: [REDACTED]
Allegati: daticert.xml (1.6 KB)
postacert.eml (1.3 MB) **Messaggio di posta elettronica**
smime.p7s (9.1 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 11/02/2025 alle ore 19:21:17 (+0100) il messaggio
"Istanza per proroga Autorizzazione Unica SUAP (Permesso di Costruire) n. 09 BIS del 15/04/2014 e
Parere Urbanistico Edilizio ?Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014? ? Strada Provinciale della
Collacchia - Località Ribolla - Proprietà: HESTIA S.R.L." proveniente da "andrea.terramoccia@geopec.it"
ed indirizzato a "comune.roccastrada@postacert.toscana.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: E04CFE08.0025D571.F63E703F.A26A3165.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml

Data: 11 febbraio 2025, 19:21:13
Da: andrea.terramoccia@geopec.it <andrea.terramoccia@geopec.it>
A: comune.roccastrada@postacert.toscana.it
Tipo: Messaggio originale
Oggetto: Istanza per proroga Autorizzazione Unica SUAP (Permesso di Costruire) n. 09 BIS del 15 /04/2014 e Parere Urbanistico Edilizio ?Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014? ? Strada Provinciale della Collacchia - Località Ribolla - Proprietà: [REDACTED]
Allegato: Comunicazione proroga 10.02.2025.P7M (1.3 MB)

Si allega quanto in oggetto.

Distinti saluti

Geom. Andrea Terramoccia

Esecuzione Immobiliare n. 242/2013 riunita alla 264/2013)

- che con mail PEC del 10/01/2021 è stata presentata la comunicazione di proroga di 3 anni del termine di ultimazione dei lavori di cui al titolo in oggetto effettuata ai sensi dell'art. 10 comma 4 della Legge 120/2020. Il suddetto termine è stato quindi fissato al 29/06/2025 in virtù anche della successiva integrazione mail PEC del 28/11/2022;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

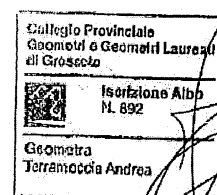
COMUNICA

Ai sensi dell'art. 10-septies del D.L 21/2022 così come modificato dall'Art. 7 del D.L 202/2024, di volersi avvalere del presente comma al fine di prorogare di 36 mesi il termine di fine lavori, indicando come **nuova scadenza il 29/06/2028**.

Distinti saluti

Porto S. Stefano, 10/02/2025

Geom. Andrea Terramoccia



Allego alla presente:

- Copia del Verbale di Udienza del 06/11/2024;
- Copia di documento di riconoscimento.



TRIBUNALE DI GROSSETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Nella procedura N. 242/2013 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Oggi 06.11.2024 alle ore 10.20 innanzi al Giudice dell'Esecuzione D.ssa Cristina Nicolò sono comparsi:

il custode dott.ssa Cutini, la quale precisa che il creditore intervenuto [REDACTED] ha depositato documentazione integrativa come richiesta oltre il termine concesso dal giudice.

È altresì presente l'avv. [REDACTED], in sostituzione dell'avv. [REDACTED], la quale insiste per la vendita dei terreni come da istanza depositata e verificata la regolarità delle trascrizioni chiede procedersi alla vendita anche dell'appartamento sito in Ribolla.

È inoltre presente [REDACTED], in sostituzione dell'avv. [REDACTED], per [REDACTED], la quale insiste per la vendita dei beni rimasti.

È presente lo stimatore, geom. Terramoccia, il quale rappresenta, quanto ai terreni, di aver depositato due perizie indicando sia il valore del lotto come edificabile pari originariamente ad € 106.000, sia del lotto privo di possibilità edificatoria pari ad € 43.000. Precisa altresì che a giugno 2025 scadono i termini di efficacia del titolo edilizio, ma che tuttavia vi è la possibilità, previa interlocuzione col comune, di una ulteriore proroga di 30 mesi, in forza della legge 11 del 2/2/2024.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dato atto di quanto sopra,

rilevato preliminarmente, quanto ai beni identificati al NCEU del comune di Roccastrada al foglio 157 p.lla 350, sub 8 e 27, che:

- Con provvedimento del 18.05.2022 è stato concesso termine per il ripristino della continuità delle trascrizioni;
- all'udienza del 30/11/2022 è stato rilevato il mancato deposito della documentazione integrativa richiesta, nonché l'assenza del deposito di una proroga prima dello scadere del termine concesso; in particolare, è stata rilevata la questione di improseguibilità della presente esecuzione;
- solo in data 12/4/2023 il creditore intervenuto ha depositato documentazione integrativa;

considerato che:

- in caso di pignoramento di beni di provenienza successoria, la trascrizione del titolo di acquisto *mortis causa*, oltre a fornire un significativo riscontro dell'appartenenza del bene al soggetto

Ill.mo Sig. G.D.

Dott.ssa Cristina Nicolò

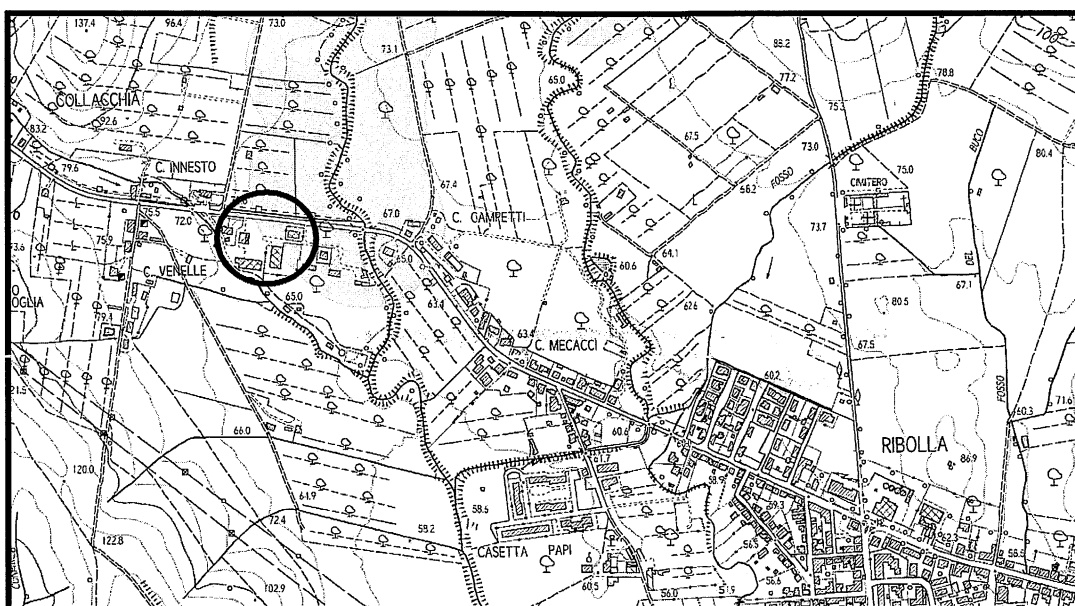
Tribunale di Grosseto

Oggetto: Proroga titolo edilizio 36 mesi.
Esecuzione Immobiliare n. 242/2013 riunita alla 264/2013
[REDACTED]
c/ [REDACTED]

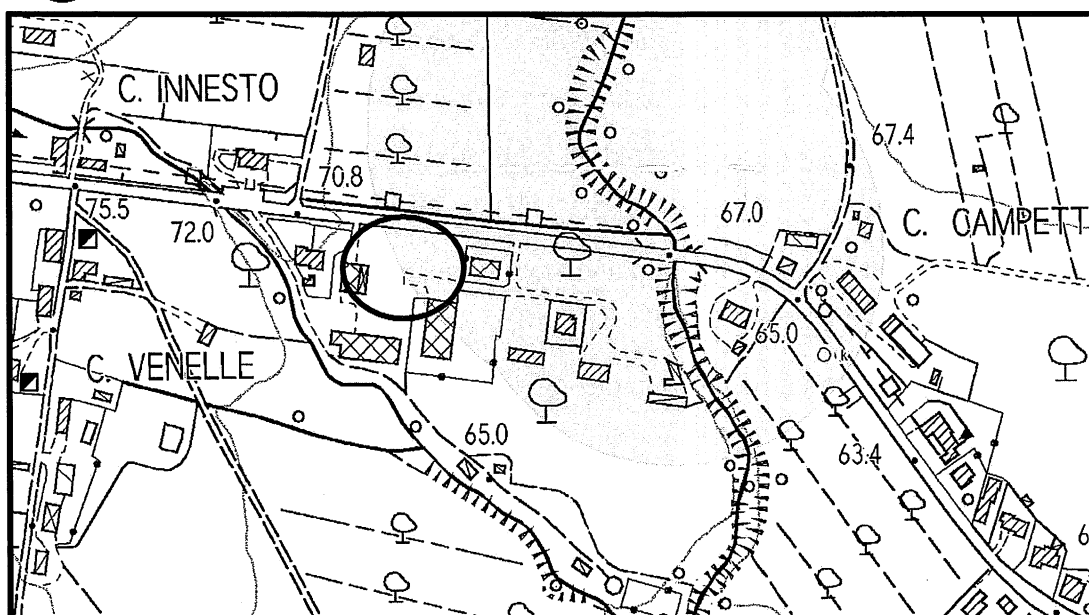
Il sottoscritto **Geom. Andrea Terramoccia** relaziona in merito alla possibilità di proroga del titolo edilizio come indicato nel verbale d'udienza del 06.11.2024.

1. In data 10/02/2025 lo scrivente ha provveduto a redigere la comunicazione di proroga di 36 mesi per la fine lavori, effettuata ai sensi dell'art. 10 septies del D.L. 21/2022 così come modificato dall'art. 7 del D.L. 202/2024, inerente all'Autorizzazione Unica SUAP n. 09 bis del 15.04.2014 per la realizzazione di una STAZIONE DI SERVIZIO costituita da impianto di distribuzione carburanti ed attività commerciale con impianto fotovoltaico sulle coperture;
2. In data 11/02/2025 è stata depositata nel fascicolo telematico della presente procedura la documentazione presentata al Comune di Roccastrada con relativa ricevuta di protocollo;
3. In data 06/03/2025 è pervenuta dal Comune di Roccastrada nota esplicativa nella quale si mette in evidenza che la suddetta proroga è subordinata alla conformità, al momento della comunicazione, con i nuovi strumenti urbanistici approvati nonché con i piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del codice di cui al D.lgs. 22/01/2004.

Nella stessa il comune indicava che sull'area oggetto della Autorizzazione Unica 09/bis/2004 è presente parzialmente un vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. C *"i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua – aree tutelate"* apposto con il P.I.T. (Piano Indirizzo Territoriale) con valenza di piano paesistico approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015.



○ ZONA IN OGGETTO



Il funzionario comunale indicava altresì che l'attuale Piano Operativo comunale individua l'area in oggetto come "tessuti produttivi esistenti in area esterna al centro abitato di Ribolla" con la presenza di un distributore di carburanti come normato dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Detto quanto sopra il comune comunicava che la fine lavori, oggi in scadenza in data 29/06/2025, può essere prorogata solo previa dimostrazione della

conformità al Piano Operativo ed al Piano Strutturale vigenti nonché alle norme del Codice del Paesaggio indicate o, in alternativa, la possibilità di presentare una nuova istanza di Permesso di Costruire finalizzata alla ultimazione delle opere previste nel precedente titolo legittimante che tenga conto degli oneri già corrisposti, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e delle autorizzazioni necessarie per il tipo di attività.

4. Pervenuta tale comunicazione lo scrivente si è messo immediatamente in contatto con il responsabile del procedimento Geom. Stefano Pizzetti del Comune di Roccastrada al fine di verificare congiuntamente le fattispecie indicate nella suddetta comunicazione. Da questo confronto è emerso che il vincolo paesaggistico indicato è applicabile perché non si rientra nelle possibilità di esclusione indicate al comma 2 dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 in quanto alla data del 6 settembre 1985 l'area era considerata come agricola.

Per quanto riguarda la situazione allo stato attuale lo stesso funzionario indicava che l'area è da considerarsi urbanizzata anche se esterna al centro abitato di Ribolla (zona già oggetto di un piano attuativo che ha consentito la realizzazione di immobili adiacenti).

5. Tenuto conto di quanto sopra rappresentato si è ritenuto opportuno verificare le norme prescritte dal P.I.T. (Piano Indirizzo Territoriale) e nel dettaglio quelle individuate all'art. 8 ed in particolare al comma 8.3 (Prescrizioni) lettera "c" che recitano:

*c - **Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:***

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;*
- 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;*
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.*

Tenuto conto che l'area in oggetto risulta essere interna al territorio urbanizzato in virtù di un piano attuativo che ha consentito la realizzazione degli immobili adiacenti, al fine del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dovranno essere attuate superate tutte le prescrizioni del P.I.T. ed in particolare quelle sopra riportate che saranno soggette a valutazione da parte della Soprintendenza di Arezzo, Siena e Grosseto.

Porto Santo Stefano, 10/03/2025



Si allega:

- nota esplicativa del 06/03/2025 del Comune di Roccastrada;
- norme P.I.T. (Piano Indirizzo Territoriale) con valenza paesaggistica.

Ill.mo Sig. G.D.

Dott.ssa Cristina Nicolò

Tribunale di Grosseto

Oggetto: Relazione integrativa.

Esecuzione Immobiliare n. 242/2013 riunita alla 264/2013

[REDACTED]

[REDACTED]

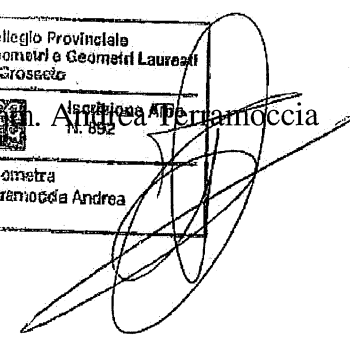
Il sottoscritto **Geom. Andrea Terramoccia**, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in epigrafe rappresenta quanto segue;

- all'udienza del 12/03/2025 il Giudice Relatore incaricava lo scrivente ad interloquire preventivamente con Soprintendenza e Comune al fine di verificare la sussistenza delle condizioni per ottenere l'autorizzazione paesaggistica in virtù della presenza del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. c) (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) imposto dal P.I.T. con valenza di Piano Paesistico;
- che alla data odierna non è stato possibile reperire ufficiali assicurazioni per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica suindicata in quanto i tecnici del Comune, pur rendendosi disponibili a trovare una soluzione in tal senso, hanno rimandato al parere vincolante della Soprintendenza, mentre quest'ultima richiede la presentazione di congrui elaborati per la valutazione di competenza.

Ringraziando per l'attenzione.

Porto S. Stefano, 08/09/2025

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Grosseto
Geom. Andrea Terramoccia
Iscrizione Albo
n. 592
Geometra
Terramoccia Andrea





comune di
ROCCASTRADA
PROVINCIA DI GROSSETO

Unità Operativa 5
Servizio governo del territorio

Geom. Andrea Terramoccia

in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Grosseto nella **Esecuzione Immobiliare n. 242/2013**

PEC andrea.terramoccia@geopec.it

OGGETTO : Proroga Autorizzazione Unica SUAP (Permesso di Costruire) n. 09 BIS del 15/04/2014 e Parere Urbanistico Edilizio "Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014" – Strada Provinciale della Collacchia - Località Ribolla.

Il funzionario responsabile

Vista la comunicazione in data 12.02.2025 rubricata al n° 2130 del protocollo del Comune di Roccastrada, dove si manifesta la volontà di volersi avvalere della proroga di 36 mesi della data di fine dei lavori riferita al titolo edilizio in oggetto descritto, ai sensi dell'art. 10 septies del D.L. 21/2022;

Preso atto che il citato art. di legge subordina tale possibilità di proroga, limitata alle date di inizio e di fine dei lavori, alla conformità, al momento della comunicazione, *con nuovi strumenti urbanistici approvati nonché con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;*

Preso atto che nell'aprile 2019 sono stati approvati definitivamente il Piano Operativo Comunale, che ha sostituito il Regolamento Urbanistico in vigore al momento del rilascio della autorizzazione in oggetto, e la variante al Piano Strutturale;

Preso atto altresì che sull'area oggetto della Autorizzazione unica 09bis/2014 è presente parzialmente un vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 42/2004 art. 142 lett. c *"I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua – aree tutelate"*, apposto con il Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico Approvato con Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37;

Preso atto che l'attuale Piano Operativo comunale descrive l'area oggetto di intervento come *"tessuti produttivi esistenti in area esterna al centro abitato di Ribolla"* e norma, all'art. 31 delle Norme Tecniche di attuazione, la presenza di un distributore di carburanti;

comunica

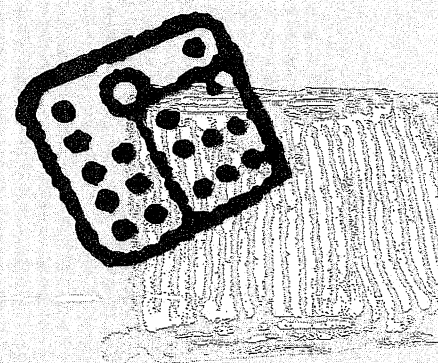
pertanto che la fine dei lavori del titolo in oggetto, in scadenza al 29.06.2025, può essere prorogata solo previa dimostrazione della conformità al Piano Operativo ed al piano strutturale ad oggi in vigore, nonché alle norme del Codice del Paesaggio in merito al Vincolo Paesaggistico ivi rilevato (acquisizione autorizzazione paesaggistica o dimostrazione della inclusione delle opere tra quelle dell'allegato A al DPR 31/2017), e dei nulla osta, pareri ed autorizzazioni richiamati nella autorizzazione unica 9bis/2014.

In alternativa, le attuali norme del Piano Operativo Comunale consentono una nuova istanza di Permesso di Costruire, finalizzata alla ultimazione delle opere previste nella precedente autorizzazione unica, che tenga conto degli oneri già corrisposti, previa eventuale acquisizione di autorizzazione paesaggistica nonché delle necessarie autorizzazioni previste per il tipo di attività.

Data: 06 marzo 2025, 18:30:31
Da: comune.roccastrada@postacert.toscana.it
A: andrea.terramoccia@geopec.it
Oggetto: Protocollo: AOO.Comune di Roccastrada.06/03/2025.0003545 - OSSERVAZIONI
COMUNICAZIONI PROROGA
Allegati: [REDACTED].pdf (307.6 KB)
[REDACTED].pdf.p7m (312.5 KB)
Segnatura.xml (7.8 KB)

Protocollo: AOO.Comune di Roccastrada.06/03/2025.0003545
OSSERVAZIONI COMUNICAZIONI PROROGA

PIT



**PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE
CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO**

ELABORATO 8B

**Disciplina dei beni paesaggistici
(artt. 134 e 157 del Codice)**



REGIONE TOSCANA



Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo



comune di
ROCCASTRADA
PROVINCIA DI GROSSETO

Unità Operativa 5
Servizio governo del territorio

Roccastrada 04.03.2025

Il Funzionario Responsabile
Unità Operativa n. 5 "Servizio Governo del Territorio"
Arch. Dorina Calamante

e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- attività produttive industriali/artigianali;
- medie e grandi strutture di vendita;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

Articolo 8 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)

8.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a** - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;
- b** - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- c** - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
- d** - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "diretrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e** - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;
- f** - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

8.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:

- a** - individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;
- b** - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;
- c** - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;
- d** - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;

- e** - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;
- f** - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;
- g** - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;
- h** - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;
- i** - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;
- l** - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;
- m** - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;
- n** - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;
- o** - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

8.3. Prescrizioni

- a** - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :
 - 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
 - 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
 - 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
 - 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- b** - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- c** - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
 - 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Articolo 9 *Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare (art.142. c.1, lett. d, Codice)*

9.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

a – garantire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri ecosistemici, geomorfologici e storico-identitari delle aree montane;

b - garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli elementi peculiari del paesaggio montano, e non alterino i rapporti figurativi consolidati e le forme specifiche dell'insediamento antropico in ambiente montano;



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.

vista la domanda del sig. TERRAMOCCIA ANDREA presentata in data 05.01.2026 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;

visto il nuovo Piano Strutturale approvato definitivamente con D.C.C. n.11 del 10.04.2025, come integrata dalla D.C.C. n. 28 del 28.07.2025;

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;

vista la richiesta d'urgenza;

verificato che l'imposta di bollo, sia per l'istanza che per la certificazione è stata assolta annullando due marche da € 16,00 nn° 01240516514465 e 01240516514545, su apposito modello allegato alla richiesta;

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° 157:

- particelle 187-225 è classificato dal vigente P.O. come:

- art. 31 - tessuti produttivi esistenti in area esterna al centro abitato di Ribolla
- DLgs42-2004-art142-lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua - aree tutelate (in parte)

- particelle 227 è classificato dal vigente P.O. come:

- art. 31 - tessuti produttivi esistenti in area esterna al centro abitato di Ribolla
- DLgs42-2004-art142-lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua - aree tutelate

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, 12.01.2026

Il Responsabile del Procedimento

Ist. Tec. P.A. Juri Angiolini

Il Funzionario Responsabile

Unità Operativa n.5 " Governo del Territorio"

Arch. Dorina Calamante

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

P.I./C.F. 00117110536

Da: comune.roccastrada@postacert.toscana.it
Inviato: lunedì 12 gennaio 2026 13:22
A: andrea.terramoccia@geopec.it
Oggetto: Protocollo: AOO.A76D336.12/01/2026.0000442 - POSTA
CERTIFICATA: RICHIESTA CDU - E.I. 242/2013 [REDACTED]
Allegati: CDU_TERRAMOCCIA_157.pdf,
CDU_TERRAMOCCIA_157_signed.pdf, CDU_TERRAMOCCIA_157_signed.pdf.p7m,
Segnatura.xml

Protocollo: AOO.A76D336.12/01/2026.0000442
POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA CDU - E.I. 242/2013 [REDACTED]
PER QUANTO RIGUARDA LA SPECIFICA RICHIESTA RIPORTATA NEL MODELLO
DEL CDU, DOVRA' ESSERE FATTA APPOSITA RICHIESTA IN MERITO ALLA
FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO COME GIA' EFFETTUATA IN PRECEDENZA