

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.145/2024 R.G.E.I.

PROMOSSA DA

VELA 2023 SPV S.R.L. (Cod.Fisc.: 13364700966)
[Rappresentata da AREC NEPRIX S.P.A - Cod.Fisc.: 1013033096]

CONTRO

ROSSI PIERO (Cod.Fisc.: RSS PRI 42L09 L682 O)

Giudice Esecutore: Dott.ssa Cristina NICOLO'

ELABORATO PERITALE

Grosseto, 12/12/2025

L'Esperto Stimatore
Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI
N. 990
Geom. Mori Alessandro



Il sottoscritto Perito Agrario Alessandro MORI, nato a Grosseto il 18/03/1971, codice fiscale MRO LSN 71C18 E202 J, iscritto all'Albo dei Periti Agrari della Provincia di Grosseto al n.452, libero professionista con studio professionale a Grosseto in viale Goffredo Mameli n.16B, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà della ditta esecutata.

In data 16/04/2025 lo scrivente accettava e giurava quale esperto stimatore nella procedura in oggetto a seguito dell'incarico suddetto ricevuto in data 07/04/2025 con il quale l'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott.ssa Cristina NICOLÒ lo nominava, congiuntamente al custode, disponendo che prima di ogni altra attività lo stesso controlli, *la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento – estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa - oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) provvedendo, se carente, ad integrarla a spese della procedura;*

Si precisa che la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza e, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;

- *la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.*

Segnali immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

- a) *qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
- b) *qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*

Successivamente i soggetti nominati:

ACCEDANO fisicamente al bene, alla data ed ora concordate con lo stesso custode, **solo dopo che il custode avrà effettuato la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto dallo stesso custode e dal CTU e della data e del luogo per il sopralluogo, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore**

procedente e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti, con invito al debitore e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti di consentire la visita dell'immobile, o comunque avrà ottenuto l'ordine di liberazione del bene, qualora il debitore risulti irreperibile o stia tenendo comportamenti ostruzionistici e quindi provveda a verificarne la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento, autorizzando il CTU, il tecnico incaricato per il rilascio dell'A.P.E. ed il custode a fare uso del mezzo proprio, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73.

Ponendo al CTU i seguenti quesiti:

1° QUESITO

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3° QUESITO

accerti le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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 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, accertati (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

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 conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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 trascrizione 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;

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 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 ad 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).

Dispone inoltre che il CTU:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica, almeno **TRENTA** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- e) **allegghi** alla relazione la planimetria catastale del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;



ISCRIZIONE AL N. 452 DEL
COLLEGIO PROFESSIONALE DEI
PERITI AGRARI E DEI PERITI AGRARI
LAUREATI DELLA PROVINCIA DI
GROSSETO



ISCRIZIONE AL N. 990 DEL
COLLEGIO PROVINCIALE DEI
GEOMETRI E DEI GEOMETRI
LAUREATI DI GROSSETO



Autorizza inoltre il CTU:

ad acquisire copia digitale su supporto informatico degli atti e documenti utili per la presente procedura ed a richiedere ed a farsi rilasciare dagli uffici pubblici competenti (direttamente per via telematica, nel rispetto delle vigenti disposizioni concernenti le trasmissioni digitali da e verso la Pubblica Amministrazione) la documentazione catastale – urbanistica ed ogni altra attestazione che si profili necessaria o utile per l'espletamento dell'incarico assegnato (anche tramite accertamenti di conformità urbanistica da richiedere al personale preposto degli Uffici Pubblici competenti per la verifica della legittimità urbanistico – edilizia), segnalando al Giudice qualsiasi problematica in tale senso tramite apposita istanza telematica.

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto d'esecuzione sono tutti quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 02/11/2024 rep.2417 trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto, di cui alla Nota di trascrizione presentazione n.4 del 02/11/2024, Reg. Gen. n.18389 e Reg. Part. n.14386.

a favore

VELA 2023 SPV S.R.L., con sede legale in Milano (MI) in via Soperga n.9, con Codice Fiscale 13364700966.

contro

ROSSI PIERO, nata a Varese (VA) il 09/07/1942 e residente in Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1 – 21041, Codice Fiscale: RSS PRI 42L09 L682 O;

E precisamente, come risulta da ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE repertorio n.2417 del 02/11/2024, di cui alla Nota di trascrizione presentazione n.4 del 02/11/2024, Reg. Gen. n.18389 e Reg. Part. n.14386.

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione agli atti (All.1).

*“ Piena proprietà per 1/1 della Sig. ROSSI PIERO: **abitazione di tipo civile** in Comune di Roccastrada – località Muccaia snc, censita al NCEU di detto Comune al foglio **204**, particella 32, sub.11, categoria A/2.”*

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che le ricerche catastali operate per la redazione della presente perizia offrono il seguente quadro ed i beni risultano facilmente identificabili all'Agenzia delle Entrate – Territorio - del Comune censuario di Grosseto al:

Catasto Fabbricati

Foglio n.204 - particella n.32, sub.11

(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, con superficie totale di 49 mq. - escluse aree scoperte 45 mq. e rendita catastale di Euro 129,11).

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione catastale (All.2).

Visura ventennale con ispezione ipocatastale riferita al **Sig. Rossi Piero** nato il 09/07/1942 a Varese (VA) ed ivi residente in Albizzate – via Mazzini n.1 (21041), codice fiscale RSSPRI42L09L682O.

Ad integrazione ed aggiornamento della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 04/12/2024, allegata alla presente (All.3).

GRAVAMI

ISCRIZIONI CONTRO

- **n. 404 del 13.03.2024 - r.g. 3773 - Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 a favore UNICREDIT SPA con sede in Roma** (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale), derivante da decreto ingiuntivo di € 1.052.698,05, contro Rossi Piero nato a Varese il 09.07.1942, gravante su beni oggetto di visura.

Atto Tribunale civile di Busto Arsizio del 05.03.2015 - rep. 586/2015.

TRASCRIZIONI CONTRO PREGIUDIZIEVOLI.

- **Verbale di pignoramento immobili a favore VELA 2023 SPV S.R.L. con sede in Milano** (domicilio ipotecario eletto: AREC NEPIX S.P.A. C.F. 10130330961 Via Soperga n. 9 Milano), contro Rossi Piero nato a Varese il 09.07.1942, gravante su beni oggetto di visura.

Atto Unep Tribunale di Grosseto del 02.11.2024 - rep.2417.

PRECISAZIONI CATASTALI.

Il bene è descritto al catasto fabbricati del Comune censuario di Roccastrada al **foglio 204, particella n.32, sub.11** p.t./1, cat A/2, vani 2 e rendita di € 129,11.

La particella n.32, sub.11, del foglio 204 è stata originata in forza di frazionamento e fusione del 13/05/2005, pratica n.GR0056379 in atti dal 13/05/2005 n.11875.1/2005 dalla soppressione e fusione delle seguenti particelle:

- Foglio n.204 – particella n.32, sub.8;
- Foglio n.204 – particella n.32, sub.9;

Le particelle n.32, sub.8 e 9 del foglio 204 del catasto Fabbricati del Comune censuario di Roccastrada sono state originate in forza di denuncia di variazione per ampliamento e ristrutturazione del 01.03.2005, pratica n.GR0022551 in atti dal 01/03/2005 n.5071.1/2005 dalla soppressione e fusione delle seguenti unità:

- Foglio n.204 – particella n.32, sub.2 e 58 (graffate);
- Foglio n.204 – particella n.32, sub.1 e 57 (graffate).

PROVENIENZA.

⇒ Al Sig. **Rossi Piero** l'immobile era pervenuto con:

- **Trascrizione n.12938 del 24/12/2007 - r.g.22130 – Compravendita** - Il sig. Colombini Maurizio nato a Grosseto il 22/07/1961 e Magliacani Nadia nata a Grosseto il 26/02/1957, coniugi in regime di comunione legale dei beni per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno vendono al sig. Rossi Piero nato a Varese il 09/07/1942 i beni di cui sopra.

Atto notaio Giorgio Ciampolini del 20/12/2007 - rep.174750/52964.

⇒ Ai coniugi **Colombini Maurizio e Magliacani Nadia** i beni erano pervenuti con:

- **Trascrizione n.5435 del 24/05/2005 - Compravendita.** Il sig. Roghi Massimo nato a Grosseto il 31.01.1961 vende a Colombini Maurizio nato a Grosseto il 22/07/1961 e Magliacani Nadia nata a Grosseto il 26/02/1957, coniugi in regime di comunione legale dei beni per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ i beni di cui sopra.

Atto notaio Giorgio Ciampolini del 23/05/2005 - rep.165841/46698

⇒ Al Sig. **Roghi Massimo** nato a Grosseto il 31.01.1961 i beni erano pervenuti per la piena proprietà, parte con atto notarile di compravendita:

- ai rogiti notaio Dott. Savona Francesco Luigi del 12/07/2001 - rep.14158 trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare al n. 7255 del 30/07/2001;

ed in parte con atto notarile di compravendita:

- ai rogiti notaio Dott. Savona Francesco Luigi del 12/07/2001 - rep.14158 trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare al n.7254 del 30/07/2001.

Come da visura del 05/12/2025 aggiornata alla data del 12/11/2025, il tutto meglio rappresentato nella documentazione (All.4).

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art.567 2° comma del C.P.C., il sottoscritto procedeva in data 01/07/2025 ad eseguire il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione a seguito di preventivo accordo con il Custode Giudiziario Dott. Leonardo D'Amanzo; in detto sopralluogo non è stato possibile procedere per accesso interno all'immobile in oggetto, per mancanza di parte eseguita e/o di eventuale delegato, il quale è stato visionato solo all'esterno, constatando un stato di abbandono della corte e della recinzione alla toscana perimetrale. In data 29/08/2025, previo appuntamento con il

Custode, veniva effettuato il secondo sopralluogo ed in tale occasione si provvedeva a visitare l'immobile e prendere visione dello stesso stato dei luoghi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene oggetto dell'esecuzione è di proprietà del Sig.:

- **ROSSI PIERO**, nata a Varese (VA) il 09/07/1942 e residente in Albizzate (VA)
Via Mazzini n. 1 – 21041, Codice Fiscale: RSS PRI 42L09 L682 O

Più dettagliatamente, consiste in:

- Unità immobiliare abitativa dislocata su due piani, piano terra zona ingresso - vano scale (ingresso dalla corte esclusiva), piano primo civile abitazione.

Negli atti di cui alla presente P.E.I. risulta censita al Catasto Fabbricati come segue:

> **Foglio n.204 - particella n.32, sub.11**

(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, con superficie totale di 49 mq. - escluse aree scoperte 45 mq. e rendita catastale di Euro 129,11).

Si rileva una discordanza nella rappresentazione della corte esclusiva della superficie di circa 56 mq., tra quanto indicato nella planimetria catastale e quanto indicato nell'elaborato planimetrico grafico del 13/05/2005, dove la corte è adiacente alle scale dell'altra unità immobiliare (sub.10) mentre in planimetria rispecchia l'elaborato planimetrico grafico del 01/03/2005, in cui l'immobile in oggetto era ancora rappresentato dal sub.9 e l'unità immobiliare prospiciente era rappresentata dal sub.8 e la corte di forma trapezoidale non l'ambiva le scale dell'altra unità; il tutto meglio rappresentato nella documentazione tecnica - catastale (All.5).

L'unità immobiliare abitativa in oggetto è collocata all'interno di un compendio immobiliare costituito da un ex fabbricato rurale, che negli anno 2001 è stato oggetto di "piano di recupero per ricostruzione di un fabbricato rurale da destinare ad unità immobiliari residenziali"



L'involucro dell'immobile è rappresentato da una struttura in muratura ordinaria in pietra e laterizio, opportunamente intonacata internamente ed a faccia vista esternamente; il solaio di copertura e quello tra piano terra e primo sono struttura mista in legno e laterizio, costituito da travi - correnti e mezzane.

All'unità immobiliare abitativa oggetto della presente si accede attraverso portone posto sulla corte esclusiva, percorrendo dalla stessa una scala composta da quattro scalini, e dal suddetto vano, attraverso una scala a chiocciola elicoidale si giunge all'appartamento, costituito da open space con angolo cottura, corredato di servizio igienico.

APPARTAMENTO Piano Terra / Piano Primo

Trattasi di unità abitativa posta in zona agricola, in località Muccaia, nelle vicinanze del centro abitativo di Ribolla – Comune di Roccastrada.

L'appartamento in oggetto, come detto è dislocato su due livelli, il piano terra dove è collocato l'ingresso, compreso il vano scale ha una superficie commerciale di circa 7,79 mq., dove attraverso una scala a chiocciola elicoidale si giunge al piano superiore, dove si sviluppa l'unità abitativa costituita da open space con angolo cottura, corredata di servizio igienico il tutto per una superficie commerciale di circa 31,15 mq..

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria stato dei luoghi (All.6). L'unità immobiliare abitativa nel suo insieme si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, corredata di ogni dotazione, con una distribuzione interna ben congeniata, con finiture pregevoli, sia nelle pavimentazioni, che nelle scelte cromatiche e di finitura degli intonaci, con buoni infissi in legno.

Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico, ed impianto termico dotato di elementi radianti quali termosifoni di buona fattura. Note specifiche sugli impianti saranno riportate sulla relazione specifica redatta dall'esperto.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa 38,94 mq., corredata di una corte esclusiva di circa 56 mq. (come meglio rappresentato di seguito, in fase di valutazione), ed una superficie catastale convenzionale totale di 49 mq. – superficie catastale convenzionale totale escluse aree scoperte di 45 mq..

APPREZZAMENTI GENERALI

Si può riferire che le condizioni della porzione di fabbricato oggetto della presente valutazione e nel dettaglio dell'unità immobiliare abitativa meglio sopra indicata sono in un normale stato di uso e manutenzione, è evidente lo stato di abbandono della corte esclusiva esterna, in cui si denota la necessità di un evidente taglio dell'erba, della siepe e delle piante presenti, oltre al dover recuperare la recinzione in legno alla toscana..

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione fotografica (All.7).

LA LOCALITÀ E LA ZONA

La zona ove è ubicato il compendio immobiliare è precisamente in località Muccaia – Frazione di Ribolla – Comune di Roccastrada (GR); si raggiunge percorrendo la Strada Prov.le n. 20 dal centro abitato della Castellaccia in direzione della frazione di Ribolla, svoltando a SX alla seconda viabilità interpodereale che si incontra dopo il bivio di Pian dei Bichi / Sticciano, che si trova sulla DX.



Latitudine: 42°57'4.91"N

Longitudine 11° 1'31.33"E

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente il bene, così pure nella nota di trascrizione, i beni sono rappresentati come segue:

> **Foglio n.204 - particella n.32, sub.11**

(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, con superficie totale di 49 mq. - escluse aree scoperte 45 mq. e rendita catastale di €uro 129,11).

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

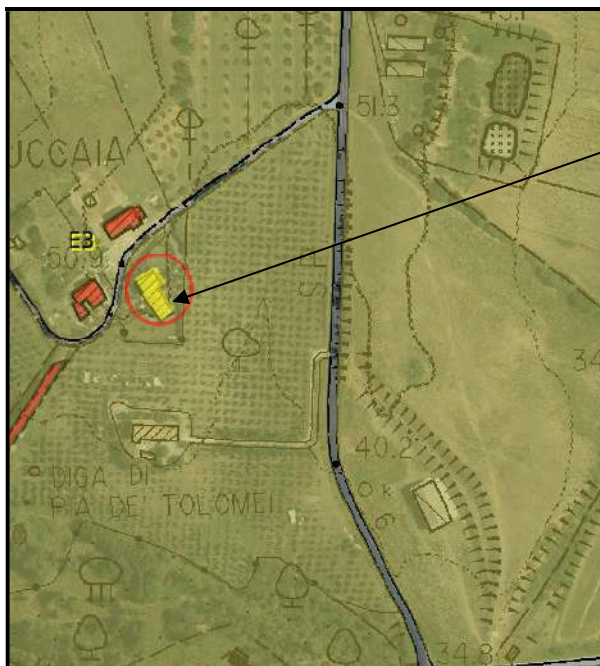
SITUAZIONE CATASTALE

Il censimento dell'unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione, è conforme allo stato dei luoghi, ma si riscontra una errata rappresentazione grafica della corte esclusiva sulla planimetria catastale.

Si rileva una discordanza nella rappresentazione della corte esclusiva, tra quanto indicato nella planimetria catastale e quanto indicato nell'elaborato planimetrico grafico del 13/05/2005, dove la corte è adiacente alle scale dell'altra unità immobiliare (sub.10) mentre in planimetria rispecchia l'elaborato planimetrico grafico del 01/03/2005, in cui l'immobile in oggetto era ancora rappresentato dal sub.9 e l'unità immobiliare prospiciente era rappresentata dal sub.8 e la corte di forma trapezoidale non l'ambiva le scale dell'altra unità; Il tutto meglio rappresentato nella documentazione tecnica - catastale (All.5).

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata in un fabbricato posto nel Territorio aperto del Comune di Roccastrada, normato dall'Art. 67 – aree agricole e forestali (E3).



FABBRICATO IN GETTO

Che riporta:

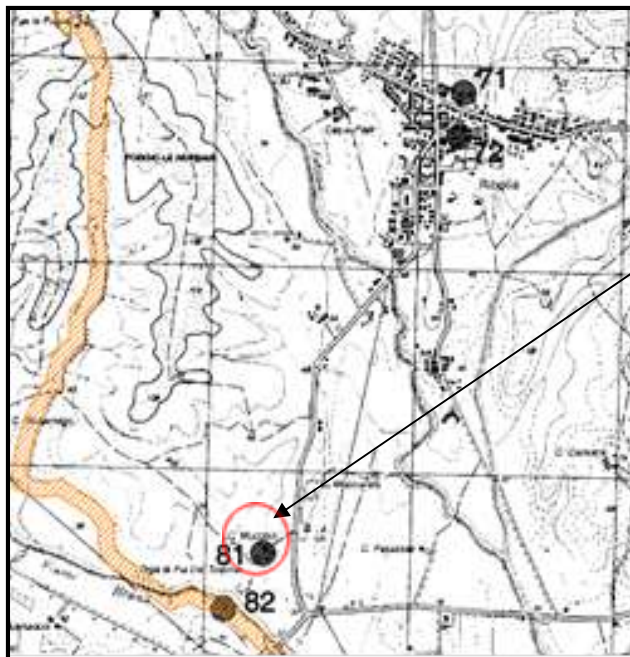
1. Le aree agricole e forestali di cui all'art.64 c.1 lett.a) L.R.T.65/2014 sono articolate in ragione della loro appartenenza agli ambiti della Collina Boscata, Collina Coltivata e Pianura Coltivata, così come individuati dalla contestuale variante al P.S., sono distinte in cartografia con apposito segno grafico nelle Tavole su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinate anche dalle N.T.A. della contestuale variante al P.S..
2. Le aree forestali, assimilate alla zone agricole E1, ricadenti nella Collina Boscata interessano una zona quasi totalmente occupata da boschi e con scarsa attività agricola e residenziale in cui è preponderante la pratica silvi-culturale.
3. La aree forestali comprendono altresì il territorio rurale circostante i centri abitati di Torniella e di Piloni, caratterizzato da piccoli appezzamenti con un consistente nucleo di proprietà inferiori ad un ettaro. Sono elementi caratterizzanti le sistemazioni e regimazioni dei terreni, le piccole infrastrutture di servizio, i seccatoi, il sistema dei percorsi.
4. Nelle aree forestali di cui ai precedenti commi sono consentiti i seguenti interventi:
 - sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di cui agli art.14, 15, 16, 17, 20 e 21 delle presenti norme.
 - sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio boschivo esistente, compreso l'uso selvicolturale.
5. Le aree agricole, assimilate alle zone agricole E2 e E3, ricadono nella Collina Coltivata e nella Pianura Coltivata.
6. Le zone agricole E2, ricadenti nella Collina Coltivata interessano un territorio caratterizzato da una fitta trama di piccoli appezzamenti coltivati soprattutto a vite e a olivo alternati a piccole aree boscate e da un sistema insediativo costituito da piccoli poderi e da un numero molto limitato di aziende agricole di dimensioni e consistenza economica di una qualche rilevanza.
7. Nelle zone agricole E2, ricadenti nella Collina Coltivata di cui al precedente comma sono consentiti i seguenti interventi:
 - sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi consentiti nel territorio rurale di cui al Titolo II delle presenti norme.
 - sono ammessi gli interventi di nuova edificazione consentiti nel territorio rurale in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito di riferimento.
8. Le zone agricole E3, ricadenti nella Pianura Coltivata interessano un territorio caratterizzato dalla presenza di un consistente numero di aziende a coltivazione diretta di tipo cerealicolo - zootecnico e di colture intensive di frutteti. La presenza di poderi di limitata superficie condiziona notevolmente l'agricoltura verso forme di produzione più intensiva che estensiva.

9. Nelle zone agricole E3, ricadenti nella Pianura Coltivata di cui al precedente comma sono consentiti i seguenti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi consentiti nel territorio rurale di cui al Titolo II delle presenti norme.
- sono ammessi gli interventi di nuova edificazione consentiti nel territorio rurale in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito.

10. Le aree agricole, assimilate alle zone agricole E2 e E3, sono individuate dal Piano Strutturale quali ambiti vocati allo svolgimento di attività di coltivazioni ortoflorovivaistiche.

Risultano altresì normate dal D.lgs.42/2004 – Art.136 – immobili ed aree di notevole interesse pubblico, come riportato nel P.O.



ZONA IN OGGETTO

INGRESSO ALL'UNITA'
IMMOBILIARE IN OGGETTO



RISPOSTA AL 6° QUESITO:

CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

Dalla ispezione effettuata presso i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale di Roccastrada è stato appurato, che il compendio immobiliare è stato oggetto di piano di recupero per ricostruzione di un fabbricato rurale da destinarsi ad unità immobiliari residenziali P.E. n.560/2001, successive variante in corso d'opera riferite alla suddetta pratica C.E.n.26 del 06/04/2004 - P.E. n.451/2003 e C.E. di variante in corso d'opera n.05 del 15/02/2005, oltre a permesso a costruire riferito alla P.E: n.451/2003 n.57 del 28/09/2005, con fine dei lavori del 02/12/2005 ed attestazione di agibilità rif.prot.19286 del 20/01/2006 – prot.1301 P.E. n.451/2003, tutte quante le suddette pratiche intestate al Sig. Roghi Massimo. Ulteriore P.E. quale D.I.A. n.465 del 17/10/2006 per modifiche alla scala interna da muratura in ferro, con comunicazione di fine dei lavori del 13/12/2007 intestate al Sig. Colombini.

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione urbanistica (All.8).

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

Il bene pignorato, tenuto conto che trattasi di un open space al piano primo, con ingresso indipendente al piano terra e relativa corte pertinenziale, vista l'ubicazione, nonché la consistenza degli stessi, deve essere considerato come unico lotto.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

I beni pignorati non possono essere venduti frazionati, come specificato in risposta al 7° QUESITO.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene all'attualità è nella disponibilità della Parte Esecuta, e non sono presenti contratti di locazione, come dalla stessa dichiarato in fase di consegna delle chiavi al custode nominato per l'esecuzione in oggetto e come riportato nel verbale redatto dallo stesso.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Sugli immobili oggetto di procedura esecutiva non risultano presenti vincoli, oneri e diritti di alcuna sorta, tranne quelli meglio evidenziati ai precedenti punti.

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

CRITERIO DI STIMA

Sono state individuate nel corso della perizia tutte le variabili che vanno a determinare il più probabile valore di mercato, ovvero:

l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi e la situazione del mercato corrente.

Si fa notare che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole, per immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della modesta superficie, dello sviluppo su due livelli di cui quello al piano superiore con accesso solo da scala a chiocciola elicoidale; inoltre dalle indagini di mercato svolte, è stato appurato, che il mercato immobiliare in genere e non solo quindi per quelli simili per caratteristiche a quello in esame, si è mostrato in sostanza in "stallo", a causa della crisi economica degli ultimi anni, nonché all'aumento dei tassi di interesse per coloro, che dovessero usufruire in parte di un finanziamento bancario.

Nonostante ciò si ritiene che l'unità immobiliare abitativa possa incontrare un numero sufficiente di ordinari compratori, che intendono acquistare una residenza come giovane coppia, oppure che possa essere di interesse di eventuali investitori che ricercano un'abitazione in zone ad alta attrazione naturalistica i quali impiegano la stessa per trascorrere i weekend nelle varie stagioni; anche in considerazione della favorevole esposizione, rendo appetibile l'immobile in oggetto.

Pertanto, in applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, immobili con caratteristiche analoghe, presentano i seguenti valori di stima.

VALORE DI STIMA

- ◇ **Piena proprietà di unità immobiliare abitativa dislocata al piano terra e primo** (identificata al Catasto Fabbricati - Foglio n.204 - particella n.32 - sub.11 -

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, con superficie totale di 49 mq. - escluse aree scoperte 45 mq. e rendita catastale di Euro 129,11);

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2025), in fascia / zona suburbana / Ribolla e zone circostanti (cod.E5), microzona catastale n.1, nel Comune di Roccastrada (Prov.di Grosseto), ritenuta la zona entro la quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Civili	Normale	810,00	1.100,00
Ville e Villini	Normale	1.150,00	1.500,00

Mediando e ponderando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di circa 1.140,00 €/mq.

Sempre per il Comune di Roccastrada ed in particolare per la zona rurale fuori dal centro urbano, sulla base della propria esperienza, nonché da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi ad abitazioni nuove o integralmente ristrutturate un valore medio di circa 1.500,00 / 1.700,00 €/mq..

I suddetti valori necessitano di adeguamenti con coefficienti correttivi che riguardano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione.

Per un edificio di età tra 21 e 40 anni, con qualità di tipo medio, in buono stato di conservazione, il coefficiente di vetustà è pari a 0,70, per cui:

$$0,70 \times 1.600,00 \text{ €/mq.} = \underline{1.120,00 \text{ €/mq.}}$$

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 1.130,0 €/mq., valore unitario usato per la stima della porzione di immobile destinato a civile abitazione.

Ai fini della quantificazione della superficie commerciale convenzionale, alle superfici rilevate si applicano i seguenti coefficienti correttivi ottenendo quanto segue:

- la superficie abitativa dell'unità immobiliare posta al piano parte al piano terra e parte al piano primo viene calcolata al 100%;
- la superficie del giardino esclusivo viene calcolata al 18%, in quanto ritenuta una superficie pertinenziale ed accessoria;

⇒ Civile abitazione

49,00 mq.

sviluppa l'unità abitativa costituita da open space con angolo cottura, corredata di servizio igienico il tutto per una superficie commerciale di circa 31,15 mq..

L'unità immobiliare abitativa nel suo insieme si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, corredata di ogni dotazione, con una distribuzione interna ben congeniata, con finiture pregevoli, sia nelle pavimentazioni, che nelle scelte cromatiche e di finitura degli intonaci, con buoni infissi in legno.

Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico, ed impianto termico dotato di elementi radianti quali termosifoni di buona fattura. Note specifiche sugli impianti saranno riportate sulla relazione specifica redatta dall'esperto.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa 38,94 mq., corredata di una corte esclusiva di circa 56 mq. (come meglio rappresentato di seguito, in fase di valutazione), ed una superficie catastale convenzionale totale di 49 mq. – superficie catastale convenzionale totale escluse aree scoperte di 45 mq..

CONFINI:

Sig.ra Morini Musi Donata (Sub.10) o aventi causa, Sig. Mohrholz Sascha (Sub.4) o aventi causa, Sig.ra Baila Longo Anna Teresa o aventi causa, salvo se altri.

NOTE:

Si rileva una discordanza nella rappresentazione della corte esclusiva, tra quanto indicato nella planimetria catastale e quanto indicato nell'elaborato planimetrico grafico del 13/05/2005, dove la corte è adiacente alle scale dell'altra unità immobiliare (sub.10) mentre in planimetria rispecchia l'elaborato planimetrico grafico del 01/03/2005, in cui l'immobile in oggetto era ancora rappresentato dal sub.9 e l'unità immobiliare prospiciente era rappresentata dal sub.8 e la corte di forma trapezoidale non lambiva le scale dell'altra unità.

PREZZO BASE: Euro 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).....

In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porge Cordiali Saluti.

L'Esperto Stimatore
Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI





ISCRIZIONE AL N. 452 DEL
COLLEGIO PROFESSIONALE DEI
PERITI AGRARI E DEI PERITI AGRARI
LAUREATI DELLA PROVINCIA DI
GROSSETO



ISCRIZIONE AL N. 990 DEL
COLLEGIO PROVINCIALE DEI
GEOMETRI E DEI GEOMETRI
LAUREATI DI GROSSETO



Alla presente relazione, che viene prodotta in un originale, allega:

- Allegato 1. Documenti atto di pignoramento, trascrizione ed istanza di vendita;
- Allegato 2. Documentazione catastale “superata”;
- Allegato 3. Certificazione notarile ;
- Allegato 4. Visura Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 5. Documentazione Tecnica Catastale;
- Allegato 6. Planimetria dello stato dei luoghi;
- Allegato 7. Documentazione Fotografica;
- Allegato 8. Documentazione Urbanistica..

ATTO DI PRECETTO

Per **Vela 2023 SPV S.R.L.**, società a responsabilità unipersonale con sede in Milano (MI), via Soperga n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza-Brianza e Lodi: 13364700966 (R.E.A.: MI - 2718285), iscritta con n. 48530.0 dell'Elenco delle società veicolo di cartolarizzazione (SPV) istituito presso la Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 4 del Provvedimento di Banca d'Italia del 12 dicembre 2023, in persona dell'Amministratore Unico Dott. Luca Manzoni, nato a Bergamo (BG) il 20/05/1984, **rappresentata**, in forza di procura speciale del 07.03.2024, a rogito del Dott. Giuseppe Ottavio Mannella, Notaio in Milano, rep. n. 12962/10257, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DPI in data 08.03.24 al n. 17855 serie 1T, da **Arec Neprix S.p.A.** con sede legale in 20127 Milano, Via Soperga n. 9, capitale sociale Euro 50.000,00, interamente versato, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi 10130330961, R.E.A. MI - 2507951, Società partecipante al Gruppo IVA "illimity" P.IVA n. 12020720962, società intervenuta quale mandataria e Special Servicer incaricata di svolgere l'attività di amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero dei crediti, in persona della procuratrice speciale, **Dott.ssa Galli Francesca**, nata a Lucca (LU) il 02 marzo 1978 (C.F. GLLFNC78C42E715B), giusta procura del 15/03/2023 a rogito notaio Dott. Antonio Reschigna, Notaio in Milano, Rep. 60767 Racc. 21639 registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio - Ufficio DPII il 16/03/2023 n. 23911, Serie 1T, rappresentata e difesa - giusta procura speciale alle liti apposta su foglio separato ex art. 83 III comma c.p.c. da intendersi in calce al presente atto anche ai sensi dell'art. 18, co. 5, D.M. Giustizia n. 44/2011, come sostituito dal D.M. Giustizia n. 48/2013 - dall'Avv. Pierluigi Federici, C.F. FDR PLG 82T02 H501F, sito in Roma, in Viale G. Mazzini n. 9, PEC: pierluigifederici@ordineavvocatiroma.org del Foro di Roma.

premesse che

a. in virtù di contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legislativo n. 385/1993 (Testo Unico Bancario) e degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione, stipulato in data 19/09/2019, **Unicredit S.p.A. ha ceduto pro soluto in favore di Aporti S.r.l.** un portafoglio di crediti pecuniari aventi le caratteristiche indicate nell'atto di cessione, comprensivi di capitale, interessi di qualunque tipo e natura, spese ed ogni altro accessorio, comunque dovuti per legge o in base ai rapporti da cui originano i relativi crediti, loro successive modifiche, integrazioni con ogni pattuizione relativa, ivi compresi atti di accollo o espromissione, con ogni garanzia di qualunque tipo, vantati nei confronti dei relativi obbligati individuabili in blocco sulla base dei criteri identificativi specificati nei medesimi contratti;

b. dell'avvenuta cessione e delle caratteristiche dei crediti ceduti è stata data notizia dalla cessionaria mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana parte II n. 120 del 12.10.2019;

c. successivamente, in virtù di un contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legislativo n. 385/1993 (Testo Unico Bancario) e degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione, concluso in data 26 febbraio 2024, **VELA 2023 SPV S.r.l.** ha acquistato pro soluto da Illimity Bank S.p.A., **Aporti S.r.l.** - con riferimento ai comparti di cartolarizzazione "Aporti 1", "Aporti 2", "Aporti 3", "Aporti 4" e "Aporti 6" - Sileno SPV S.r.l. e Doria SPV S.r.l., un portafoglio di crediti pecuniarci di natura performing, non performing o unlikely to pay derivanti da contratti di finanziamento aventi diversa forma tecnica, inclusi mutui ipotecari e contratti di leasing vantati nei confronti di alcune persone fisiche e/o giuridiche, ai sensi dell'articolo 7.1 comma 6 della Legge sulla Cartolarizzazione, individuati sulla base dei criteri identificativi specificati in G.U., parte II n. 25 del 29 febbraio 2024 e successiva integrazione pubblicata in G.U., parte II n. 29 del 09 marzo 2024;

d. in ragione delle caratteristiche della predetta cessione, la pubblicazione del citato avviso in Gazzetta Ufficiale è valsa anche quale notifica ai debitori ceduti;

e. tra i suddetti crediti è ricompreso anche quello vantato originariamente dalla Unicredit S.p.A. nei confronti dei signori **Rossi Luigi e Rossi Piero**, nella qualità di garanti della società Rossi di Albizzate S.r.l., in forza **Decreto ingiuntivo n. 586/15 emesso dal Tribunale di Varese in data 05.03.2015**;

premesso altresì che

1) con **Decreto ingiuntivo n. 586/2015 del 05.03.2015 RG 747/2015, il Tribunale di Busto Arsizio** ingiungeva in via solidale alla società **Rossi di Albizzate S.r.l. (CF 00184430122)**, in persona del suo legale rappresentante *pro-tempore*, nonché ai signori **Luigi Rossi (CF RSSLGU35D01C382V)** e **Piero Rossi (CF RSPRI42L09L682O)**, nella qualità di garanti della predetta società, il pagamento immediato, in favore di **Unicredit S.p.A.**, cedente di **Aporti S.r.l.**, dell'importo di **€ 1.720.437,61**, con la precisazione che i garanti **Rossi Luigi e Rossi Piero** fossero obbligati per la **minor somma di € 1.052.698,07**, oltre interessi come da domanda, nonché oltre le spese della procedura monitoria liquidate in € 7.072,65 per compensi ed € 870,00 per spese, oltre I.V.A e C.P.A. ed oltre alle successive occorrenze;

2) il suddetto decreto **veniva notificato a tutti gli ingiunti in data 13.03.2015** e munito della **formula esecutiva ex art. 647 c.p.c. in data 11.03.2015** nei soli confronti della società **Rossi di Albizzate S.r.l.**;

3) il suddetto Decreto ingiuntivo veniva opposto dalla **Rossi di Albizzate S.r.l.**, nonché dai garanti

Luigi Rossi e Piero Rossi, con giudizio incardinato dinanzi al **Tribunale di Busto Arsizio**, rubricato al **RG 2860/2015**;

4) tale giudizio di opposizione veniva **interrotto in data 28.11.2018** per intervenuto fallimento della Rossi di Albizzate S.r.l. e, vista la mancata riassunzione del processo nei termini di legge, **con decreto del 19.10.2023**, il Giudice Dott. Nicola Costantino rilevato che si è perfezionata la fattispecie estintiva di cui all'art. 307, 1° comma, c.p.c., visto l'art. 653 c.p.c. ha dichiarato l'estinzione del processo e l'esecutività del decreto ingiuntivo opposto nei confronti di tutti gli ingiunti opposenti;

5) a garanzia del decreto ingiuntivo veniva iscritta **ipoteca giudiziale** a favore della Unicredit S.p.A., per la complessiva somma di € 200.000,00 presso la **Conservatoria dei RR. II. di Varese del 17.05.2023 nn. 10070/71328** sui beni immobili siti in Varese (VA) di esclusiva proprietà per la quota di 1/1 del signor Rossi Piero, poi successivamente **rettificata in data 28.12.2023 ai nn. 25877/3680** in quanto per errore materiale era stato indicato Rossi Pietro e non Rossi Piero;

6) a garanzia del decreto ingiuntivo veniva iscritta **ipoteca giudiziale** a favore della Unicredit S.p.A., per la complessiva somma di € 200.000,00 presso la **Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 del 25.08.2023 RP 20438** sui beni immobili siti in Albizzate (VA) per le quote di proprietà dei signori Rossi Pietro e Rossi Luigi, poi successivamente **rettificata in data 29.12.2023 ai nn. 178521/31386** in quanto per errore materiale era stato indicato Rossi Pietro e non Rossi Piero;

7) a garanzia del decreto ingiuntivo veniva iscritta **ipoteca giudiziale** a favore della Unicredit S.p.A., per la complessiva somma di € 200.000,00 presso la **Conservatoria dei RR. II. di Grosseto del 13.03.2024 nn. 3773/404** sui beni immobili siti in Roccastrada (GR) di esclusiva proprietà per la quota di 1/1 dei signori Rossi Piero;

8) alla data odierna, nessun pagamento è pervenuto alla creditrice istante ed è, pertanto, sua intenzione agire esecutivamente nei confronti dei garanti, quali debitori solidali, signori Rossi Piero e Rossi Luigi per il recupero di tale somma;

Tutto ciò premesso **Vela 2023 SPV S.r.l.**, e per essa **Arec Neprix S.p.A.**, come in epigrafe rappresentata, difesa e domiciliata

intima e fa precetto

A **Luigi Rossi (CF RSSLGU35D01C382V)** nato a Cavarina con Premezzo (VA) il 01.04.1935 e residente in Via Mazzini n. 3 – 21041 Albizzate (VA), e **Piero Rossi (CF RSPRI42L09L682O)**, nato a Varese (VA) il 09.07.1942 e residente in Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1 – 21041, di pagare, entro il termine perentorio di 10 giorni dalla notifica del presente atto, le seguenti somme, salvo ulteriori:

A) Decreto ingiuntivo n. 586/2015 Tribunale di Busto Arsizio

Capitale ingiunto	€	1.052.698,07
Esborsi liquidati in DI	€	870,00
Compenso professionale liquidato in DI	€	7.072,65
Spese generali (15%)	€	1.060,89
C.P.A. (4%)	€	103,13
IVA (22%)	€	589,91
Sub. Totale A	€	1.062.394,65

B) Compenso atto di precetto

Compenso professionale ex D.M. n. 55/2014	€	958,00
Spese generali (15%)	€	143,70
C.P.A. (4%)	€	44,07
IVA (22%)	€	252,07
Sub. Totale B	€	1.397,84

TOTALE A+ B € 1.063.792,49

E così la complessiva somma di € 1.063.792,49 oltre ulteriori interessi al tasso legale, così come liquidati nel decreto ingiuntivo n. 586/2015 del Tribunale di Busto Arsizio, nonché oltre le spese di notifica del presente atto e quelle successive occorrente, oltre I.V.A. se dovuta, con espresso avvertimento che, in difetto di pagamento entro il termine assegnato, si procederà ad espropriazione forzata, anche presso terzi.

Si avverte, altresì, che ai sensi dell'art. 480, comma 2 c.p.c., come novellato dall'art. 13 del D.L. n. 83/2015 convertito nella Legge n. 132/2015, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice, i debitori possono porre rimedio alla situazione di sovra-indebitamento concludendo con i creditori un accordo di composizione della crisi o proponendo agli stessi un piano del consumatore.

Roma, 25 marzo 2024

Avv. Pierluigi Federici


PROCURA ALLE LITI

Io sottoscritta **Galli Francesca**, nata a Lucca (LU) il 2 marzo 1978 (C.F. GLLFNC78C42E715B), nella qualità di procuratore speciale, giusta procura del 15/03/2023 a rogito notaio Dott. Antonio Reschigna, Notaio in Milano, Rep. 60767 Racc. 21639 registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio – Ufficio DPE il 16/03/2023 n. 23911, Serie 1T, della **Arec Neprix S.p.A.**, società costituita ai sensi del diritto italiano, Capitale sociale i.v. Euro 50.000,00 con sede legale in 20127 Milano, Via Soperga n. 9, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi 10130330961, R.E.A. MI – 2507951, Società partecipante al Gruppo IVA "illimity" P.IVA n. 12020720962, società **che agisce quale mandataria di Vela 2023 SPV S.R.L.**, delego l'**Avv. Pierluigi Federici**, C.F. FDR PLG 82T02 H501F, del Foro di Roma, a notificare atto di precetto in danno dei signori **Luigi Rossi (CF RSSLGU35D01C382V)** e **Piero Rossi (CF RSSPRI42L09L682O)** nonché a rappresentare e difendere la predetta società nell'eventuale giudizio, in ogni sua fase e grado, ivi compresa l'eventuale fase di esecuzione e di opposizione alla stessa e/o agli atti esecutivi, conferendogli ogni e più potere per espletare al meglio il mandato conferito ivi compreso (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo) quello di nominare altri Procuratori ovvero Consulenti Tecnici, eleggere domicilio, proporre ricorsi per procedure concorsuali ed agire per la predetta società nel corso delle stesse nonché transigere, rinunciare all'azione e/o agli atti di causa, riscuotere ed incassare somme, rilasciare ricevute e quietanze e fare quant'altro si renda utile o necessario all'espletamento del suo mandato, ratificando sin d'ora il suo operato.

Con elezione di domicilio presso lo studio dell'Avv. Pierluigi Federici in Roma, Viale G. Mazzini n. 9, indirizzo PEC: pierluigifederici@ordineavvocatiroma.org

Dichiaro di aver ricevuto tutte le informazioni previste ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e art. 13 del D.lgs 196/2003 e s.m.i. e presto il consenso al trattamento dei dati personali per l'espletamento del mandato conferito.

Dichiaro di essere stato informato, ai sensi dell'art. 4, comma 3, del D.Lgs. n. 28/2010, della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione ivi previsto, nonché dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto, e dei casi in cui l'esperimento del procedimento di mediazione rappresenta condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Dichiaro di essere stato informato, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.L. n. 132/2014, della possibilità di ricorrere alla convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati, disciplinata agli artt. 2 e seguenti del succitato decreto-legge, nonché del relativo credito di imposta previsto dalla legge 28 dicembre 2015, n. 208 (cd. Legge di Stabilità 2016).
Roma, 25 marzo 2024

Per **Arec Neprix S.p.A.**

Dott.ssa Galli Francesca

 Firmato da
FRANCESCA GALLI
Data: 25/03/2024
19:51:07 UTC

Per autentica

Avv. Pierluigi Federici

Firmato digitalmente da:
Pierluigi Federici
Data: 26/03/2024 15:11:10

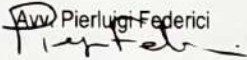
L.A.I.S.A. S.t.a.p.a
Viale Giuseppe Mazzini n. 9
00195 Roma - Tel. 06/45206888
info@laisalegal.com

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto Avv. Pierluigi Federici (C.F. FDRPLG82T02H501F) attesta che la su esposta procura alle liti in formato cartaceo con sottoscrizione in digitale è conforme all'originale – formato in origine su supporto digitale – in nostro possesso.

Roma, li 26 marzo 2024

Avv. Pierluigi Federici





Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI INTERNI E TERRITORIALI

ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Certificato di Residenza

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI ALBIZZATE

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome ROSSI

Nome PIERO

Risulta nato il 09/07/1942 in VARESE (VA)

Atto N. 491 parte I serie A - anno 1942 - Comune di VARESE (VA)

(C.F. R5SPRI42L09L6820)

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA MAZZINI N. 1

Comune ALBIZZATE (VA).

Data 20/03/2024

Ministero Interno Direz. centr. Serv. Demograf.

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

Note emissione certificato

ANPR



Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI INTERNI E TERRITORIALI

ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Certificato di Residenza

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI ALBIZZATE

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome ROSSI

Nome LUIGI

Risulta nato il 01/04/1935 in CAVARIA CON PREMEZZO (VA)

Atto N. 7 parte I - anno 1935 - Comune di CAVARIA CON PREMEZZO (VA)

(C.F. RSSLGU35D01C382V)

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA MAZZINI N. 3

Comune ALBIZZATE (VA).

Data 20/03/2024

Ministero Interno Direz. centr. Serv. Demograf.

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

Note emissione certificato

ANPR

DICHIARAZIONE EX ART. 137 comma 7 cpc

Il sottoscritto Avv. Pierluigi Federici, C.F. FDR PLG 82T02 H501F, quale difensore di **Vela 2023 SPV S.R.L.**, rappresentata da Arec Neprix S.p.A. (già Neprix S.r.l.), nella sua qualità di procuratrice e mandataria, dichiara che:

- il destinatario non è titolare di posta elettronica certificata/domicilio digitale risultante dai pubblici elenchi previsti dalla normativa vigente

Roma, 28 marzo 2024

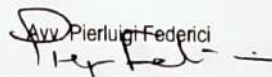
Avv. Pierluigi Federici


RELATA DI NOTIFICA

cronologico n. 6090 /2024

Ad istanza della **Vela 2023 SPV S.R.L.**, rappresentata da Arec Neprix S.p.A. (già Neprix S.r.l.), io sottoscritto Avv. Pierluigi Federici, munito di procura e regolarmente autorizzato, ai sensi della legge 21/1/1994 n. 53 e D.M. 27 maggio 1994, dal Consiglio dell'Ordine di Roma, giusta delibera del 27 ottobre 2011, ho notificato il su esteso atto di precetto, perché ne abbia legale conoscenza ad ogni effetto di legge, a:

- sig. **Piero Rossi (CF R SSPRI42L09L6820)**, residente in Albizzate (VA), Via Mazzini n. 1, C.A.P. 21041, rimettendole copia conforme all'originale a mezzo piego raccomandato n. 78536866407-4 con avviso di ricevimento spedito dall'Ufficio Postale di Roma PM 17, il giorno indicato nel timbro postale che segue.

Avv. Pierluigi Federici


Posteitaliane

MAN 22 AG - MOD.6401A - Ed. 1/17 - EP/PIAGGI/BB - SL (1)

RICEVUTA

Accettazione **ATTO GIUDIZIARIO** (piego ed avviso di ricevimento Mod. 23U)
È vietato introdurre denaro e valori: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	PIERO ROSSI	
	VIA / PIAZZA	VIA MAZZINI	
	C.A.P.	COMUNE	N° CIV.
	21041	ALBIZZATE	VA
MITTENTE	MITTENTE	Avv. Pierluigi Federici	
	VIA / PIAZZA	LAISA S.t.a.p.a.	
	C.A.P.	COMUNE	N° CIV.
		Viale Giuseppe Mazzini 9 - 00195 Roma	
		Tel. 06/45206888	
		info@laisalegal.com	
			PROV.

Per ulteriori informazioni consultare la Carta dei Servizi disponibile su www.poste.it

Fraz. SSR27 Sez. 07 Operaz. 30
Causale: AG 04/04/2024 09:44
Peco nr.: 57 Tariffa € 12.00 Offr. € 12.00

Cod. AG: 785368664074 Cod. AR: 685368664072

Bollo
(accettazione manuale)

TASSE

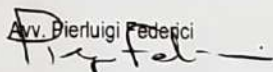
DICHIARAZIONE EX ART. 137 comma 7 cpc

Il sottoscritto Avv. Pierluigi Federici, C.F. FDR PLG 82T02 H501F, quale difensore di **Vela 2023 SPV S.R.L.**, rappresentata da **Arec Neprix S.p.A.** (già **Neprix S.r.l.**), nella sua qualità di procuratrice e mandataria, dichiara che:

- il destinatario non è titolare di posta elettronica certificata/domicilio digitale risultante dai pubblici elenchi previsti dalla normativa vigente

Roma, 28 marzo 2024

Avv. Pierluigi Federici



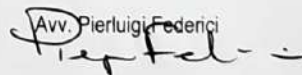
RELATA DI NOTIFICA

cronologico n. 6091/2024

Ad istanza della **Vela 2023 SPV S.R.L.**, rappresentata da **Arec Neprix S.p.A.** (già **Neprix S.r.l.**), io sottoscritto Avv. Pierluigi Federici, munito di procura e regolarmente autorizzato, ai sensi della legge 21/1/1994 n. 53 e D.M. 27 maggio 1994, dal Consiglio dell'Ordine di Roma, giusta delibera del 27 ottobre 2011, ho notificato il su esteso atto di precetto, perché ne abbia legale conoscenza ad ogni effetto di legge, a:

- sig. **Luigi Rossi** (CF **RSSLGU35D01C382V**), residente in Albizzate (VA), Via Mazzini n. 3, C.A.P. 21041, rimettendole copia conforme all'originale a mezzo piego raccomandato n. 78536856408-S con avviso di ricevimento spedito dall'Ufficio Postale di Roma RM 171, il giorno indicato nel timbro postale che segue.

Avv. Pierluigi Federici



Posteitaliane

Mod. 2140 - MOD. 2024 (20/11/2014) - SP/9000000 - 0/1/11

RICEVUTA

Accettazione **ATTO GIUDIZIARIO** (pignorato e/o sequestrato Mod. 220)

È vietato introdurre denaro e valori. Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	LUIGI ROSSI	
	VIA / PIAZZA	VIA MAZZINI	N° CIV. 3
	C.A.P.	21041 ALBIZZATE	PROV. VA
MITTENTE	MITTENTE	Avv. Pierluigi Federici	
	VIA / PIAZZA	LAISA S.t.a.p.a. Viale Giuseppe Mazzini 9 - 00195 Roma	N° CIV.
	C.A.P.	Tel. 06/45206888 Info@laisalegal.com	PROV.

Per ulteriori informazioni consultare la Carta dei Servizi disponibile su www.poste.it

Fraz. 53077 Sez. 07 Quotaz. 25
Causale: AG 04/04/2024 09:42
Peso ar.: 57 Tariffa € 12.80 Affr. € 12.80

Cod. BS: 7853686640R5 Cod. AR: 6853686640R4

Bollo
secolarizzazione 01/04/2011

TASSE

REGISTRO CRONOLOGICO N. 6090 **Posteitaliane**

Atto n. _____ spedito dall'ufficio _____ in data _____
 e indirizzato a PIERO ROSSI via/piazza MAZZINI 1 CAP 21041 Città ALBIZZATE Prov. VA

AVVENUTA CONSEGNA	MANCATA CONSEGNA	AVVENUTO RITIRO
(barrare una sola casella) <input type="checkbox"/> destinatario persona fisica <input type="checkbox"/> destinatario persona giuridica in data _____ nelle mani di _____ nome e cognome in qualità di <input type="checkbox"/> destinatario <input type="checkbox"/> rappresentante legale <input type="checkbox"/> curatore fallimentare <input type="checkbox"/> domiciliatario (persona) <input type="checkbox"/> domiciliatario (capo dell'ufficio) <input type="checkbox"/> persona incaricata di ricevere le notificazioni ovvero: <input type="checkbox"/> persona di famiglia convivente (anche temporaneamente) <input type="checkbox"/> persona addetta alla casa <input type="checkbox"/> persona al servizio del destinatario <input type="checkbox"/> persona vincolata da rapporto di lavoro continuativo e tenuta alla distribuzione della posta al destinatario ovvero: <input type="checkbox"/> portiere dello stabile firma del ricevente _____	<input type="checkbox"/> per irreperibilità del destinatario <input checked="" type="checkbox"/> per temporanea assenza del destinatario per rifiuto di _____ nome e cognome <input type="checkbox"/> del Piegio <input type="checkbox"/> di firmare i documenti attestanti la consegna in qualità di <input type="checkbox"/> destinatario <input type="checkbox"/> rappresentante legale <input type="checkbox"/> curatore fallimentare <input type="checkbox"/> domiciliatario (persona) <input type="checkbox"/> domiciliatario (capo dell'ufficio) <input type="checkbox"/> persona incaricata di ricevere le notificazioni ovvero: <input type="checkbox"/> persona di famiglia convivente (anche temporaneamente) <input type="checkbox"/> persona addetta alla casa <input type="checkbox"/> persona al servizio del destinatario <input type="checkbox"/> persona vincolata da rapporto di lavoro continuativo e tenuta alla distribuzione della posta al destinatario ovvero: <input type="checkbox"/> portiere dello stabile avvenuto deposito in data _____ spedita comunicazione di avvenuto deposito con raccomandata n. _____ in data _____ firma dell'addetto _____	in data <u>10.04.2024</u> firma del ricevente _____ firma dell'addetto alla consegna _____ <input type="checkbox"/> atto non ritirato entro il termine di 10 giorni dalla data di spedizione della C.A.D. (comunicazione di avvenuto deposito) rispettato al mittente firma dell'addetto _____ Timbro dell'ufficio _____ MODELLO 23L

REGISTRO CRONOLOGICO N. 6091 **Posteitaliane**

Atto n. _____ spedito dall'ufficio _____ in data _____
 e indirizzato a ROSSI LUIGI via/piazza MAZZINI 3 CAP 21041 Città ALBIZZATE Prov. VA

AVVENUTA CONSEGNA	MANCATA CONSEGNA	AVVENUTO RITIRO
(barrare una sola casella) <input checked="" type="checkbox"/> destinatario persona fisica <input type="checkbox"/> destinatario persona giuridica in data <u>10.04.2024</u> nelle mani di <u>ROSSI LUIGI</u> nome e cognome in qualità di <input checked="" type="checkbox"/> destinatario <input type="checkbox"/> rappresentante legale <input type="checkbox"/> curatore fallimentare <input type="checkbox"/> domiciliatario (persona) <input type="checkbox"/> domiciliatario (capo dell'ufficio) <input type="checkbox"/> persona incaricata di ricevere le notificazioni ovvero: <input type="checkbox"/> persona di famiglia convivente (anche temporaneamente) <input type="checkbox"/> persona addetta alla casa <input type="checkbox"/> persona al servizio del destinatario <input type="checkbox"/> persona vincolata da rapporto di lavoro continuativo e tenuta alla distribuzione della posta al destinatario ovvero: <input type="checkbox"/> portiere dello stabile firma del ricevente _____	<input type="checkbox"/> per irreperibilità del destinatario <input type="checkbox"/> per temporanea assenza del destinatario per rifiuto di _____ nome e cognome <input type="checkbox"/> del Piegio <input type="checkbox"/> di firmare i documenti attestanti la consegna in qualità di <input type="checkbox"/> destinatario <input type="checkbox"/> rappresentante legale <input type="checkbox"/> curatore fallimentare <input type="checkbox"/> domiciliatario (persona) <input type="checkbox"/> domiciliatario (capo dell'ufficio) <input type="checkbox"/> persona incaricata di ricevere le notificazioni ovvero: <input type="checkbox"/> persona di famiglia convivente (anche temporaneamente) <input type="checkbox"/> persona addetta alla casa <input type="checkbox"/> persona al servizio del destinatario <input type="checkbox"/> persona vincolata da rapporto di lavoro continuativo e tenuta alla distribuzione della posta al destinatario ovvero: <input type="checkbox"/> portiere dello stabile avvenuto deposito in data _____ spedita comunicazione di avvenuto deposito con raccomandata n. _____ in data _____ firma dell'addetto _____	in data _____ firma del ricevente _____ firma dell'addetto alla consegna _____ <input type="checkbox"/> atto non ritirato entro il termine di 10 giorni dalla data di spedizione della C.A.D. (comunicazione di avvenuto deposito) rispettato al mittente in data _____ firma dell'addetto _____ Timbro dell'ufficio _____ MODELLO 23L

Invio raccomandato:
NOTIFICAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 890/82
AVVISO DI RICEVIMENTO
dell'atto spedito con raccomandata

N. AG 78536866407-4

- Parte Istante.....
 Suo Procuratore.....
 Ufficio Giudiziario.....

Posteitaliane

Data e timbro
dell'ufficio
di partenza



Mod.23L - Mod.04100C - Ed.06/19 - EP2054B/EP2055B - SL [1]

Da Restituire a:

Riservato all'indirizzo PEC*

N.B.* La scrittura dell'indirizzo PEC da parte del mittente DEVE avvenire mediante stampa con l'uso di apparecchiature che ne garantiscono la chiara ed immediata leggibilità. Fatto salvo l'utilizzo di soluzioni automatizzate.

AR



68536866407-2

Avv. Pierluigi Federici

LAISA S.t.a.p.a.

Viale Giuseppe Mazzini 9 - 00195 Roma

Tel. 06/45206888

info@laisalegal.com

Nome e Cognome

Via/Piazza

CAP

Località

N° Civ.

Prov.

(compilare in stampatello maiuscolo)

Invio raccomandato:
NOTIFICAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 890/82
AVVISO DI RICEVIMENTO
dell'atto spedito con raccomandata

N. AG 78536866408-5

- Parte Istante.....
 Suo Procuratore.....
 Ufficio Giudiziario.....

Posteitaliane

Data e timbro
dell'ufficio
di partenza



Mod.23L - Mod.04100C - Ed.06/19 - EP2054B/EP2055B - SL [1]

Da Restituire a:

Riservato all'indirizzo PEC*

N.B.* La scrittura dell'indirizzo PEC da parte del mittente DEVE avvenire mediante stampa con l'uso di apparecchiature che ne garantiscono la chiara ed immediata leggibilità. Fatto salvo l'utilizzo di soluzioni automatizzate.

AR



68536866408-4

Avv. Pierluigi Federici

LAISA S.t.a.p.a.

Viale Giuseppe Mazzini 9 - 00195 Roma

Tel. 06/45206888

info@laisalegal.com

Nome e Cognome

Via/Piazza

CAP

Località

N° Civ.

Prov.

(compilare in stampatello maiuscolo)

TRIBUNALE DI GROSSETO
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Per **VELA 2023 SPV S.R.L.** (SOGGETTO DA INDICARE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER EVENTUALI PAGAMENTI) società unipersonale con sede in Milano, Via Soperga n. 9, capitale sociale i.v. di € 10.000,00 (Euro Diecimila/00), C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 13364700966, R.E.A. MI-2718285, iscritta al n. 48530.0 dell'Elenco delle società veicolo di cartolarizzazione istituito presso la Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 4 del Provvedimento di Banca d'Italia del 12 dicembre 2023 (in seguito la "Società" o "Vela 2023") **rappresentata**, in forza di procura rilasciata il 7 marzo 2024 in autentica del Notaio Dott. Giuseppe Ottavio Mannella, Notaio in Milano, Rep. n. 12.962, Racc. n. 10.257, registrata in Milano DP I l'8 marzo 2024 al n. 17855 serie 1T ("Procura"), da **AREC NEPRIX S.p.A.**, con sede legale in Milano, Via Soperga n. 9, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10130330961, R.E.A. MI-2507951, (in seguito la "Rappresentante" o "Arec Neprix"), Società partecipante al Gruppo IVA "illimity" P.IVA 12020720962, società intervenuta quale mandataria e Special Servicer per la gestione dei crediti della Società, rappresentata e difesa, in virtù di procura generale alle liti (**procura alle liti**), conferita dall'Amministratore Delegato Andrea Battisti con atto a rogito Notaio Dott. Giuseppe Ottavio Mannella di Milano il 7 maggio 2024, Rep. n. 13.115, Racc. n. 10.372, registrata a Milano 1 il 10 maggio 2024 al n. 34998, serie 1T, dall'avv. Pierluigi Federici (FDRPLG82T02H501F), con Studio in Roma, Via Barberini n. 86 ("LAISA S.t.a.p.a."). Ai sensi e per gli effetti degli articoli 133, comma 3, e 134, comma 3, c.p.c., il sottoscritto Avvocato dichiara di voler ricevere i relativi avvisi al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: pierluigifederici@ordineavvocatiroma.org

PREMESSE

1. In virtù di contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legislativo n. 385/1993 (Testo Unico Bancario) e degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione, stipulato in data 19 settembre 2019, **Unicredit S.p.A. ha ceduto pro soluto in favore di Aporti S.r.l.** un portafoglio di crediti pecuniari aventi le caratteristiche indicate nell'atto di cessione, comprensivi di capitale, interessi di qualunque tipo e natura, spese ed ogni altro accessorio, comunque dovuti per legge o in base ai rapporti da cui originano i relativi crediti, loro successive modifiche, integrazioni con ogni pattuizione relativa, ivi compresi atti di accollo o espromissione, con ogni garanzia di qualunque tipo, vantati nei confronti dei relativi obbligati individuabili in blocco sulla base dei criteri identificativi specificati nei medesimi contratti. Dell'avvenuta cessione e delle caratteristiche dei crediti ceduti è stata data notizia dalla cessionaria mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana parte II n. 120 del 12 ottobre 2019.
2. In virtù di un contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legislativo n. 385/1993 (Testo Unico Bancario) e degli articoli 1 e 4 della Legge sulla Cartolarizzazione, concluso il 26 febbraio 2024, **Vela 2023 SPV S.r.l. ha acquistato pro soluto da illimity Bank S.p.A., da Aporti S.r.l.** (con riferimento ai comparti di cartolarizzazione "Aporti 1", "Aporti 2", "Aporti 3", "Aporti 4", "Aporti 6"), da Sileno SPV S.r.l. e da Doria SPV S.r.l., un portafoglio di crediti pecuniari di natura *performing, non performing e unlikely to pay*, derivanti da contratti di finanziamento aventi diversa forma tecnica, inclusi mutui ipotecari, contratti d'appalto e

contratti di leasing e vantati nei confronti di persone fisiche e/o giuridiche, individuati sulla base dei criteri identificativi specificati in G.U., parte II n. 25 del 29 febbraio 2024 e successiva integrazione pubblicata in G.U., parte II n. 29 del 9 marzo 2024.

3. Tra i suddetti crediti è ricompreso anche quello vantato originariamente dalla Unicredit S.p.A. nei confronti dei signori **Rossi Luigi e Rossi Piero**, nella qualità di garanti della società Rossi di Albizzate S.r.l., in forza **Decreto ingiuntivo n. 586/15 emesso dal Tribunale di Varese in data 5 marzo 2015**;

premessi altresì che

4. Con decreto ingiuntivo n. 586/2015 del 5 marzo 2015 RG 747/2015, il Tribunale di Busto Arsizio ingiungeva in via solidale alla società **Rossi di Albizzate S.r.l. (CF 00184430122)**, in persona del suo legale rappresentante *pro-tempore*, nonché ai signori **Luigi Rossi (RSSLGU35D01C382V)** e **Piero Rossi (RSSPRI42L09L682O)**, nella qualità di garanti della predetta società, il pagamento immediato, in favore di **Unicredit S.p.A.**, cedente di Aporti S.r.l., dell'importo di **€ 1.720.437,61**, con la precisazione che i garanti Rossi Luigi e Rossi Piero fossero obbligati per la **minor somma di € 1.052.698,07**, oltre interessi come da domanda, nonché oltre le spese della procedura monitoria liquidate in € 7.072,65 per compensi ed € 870,00 per spese, oltre I.V.A e C.P.A. ed oltre alle successive occorrenze.

5. Il suddetto decreto veniva notificato a tutti gli ingiunti in data **13 marzo 2015** e munito della formula **esecutiva ex art. 647 c.p.c. in data 11 marzo 2015** nei soli confronti della società Rossi di Albizzate S.r.l.

6. Il suddetto Decreto ingiuntivo veniva opposto dalla Rossi di Albizzate S.r.l., nonché dai garanti Luigi Rossi e Piero Rossi, con giudizio incardinato dinanzi al **Tribunale di Busto Arsizio**, rubricato al **RG 2860/2015**.

7. Tale giudizio di opposizione veniva **interrotto in data 28 novembre 2018** per intervenuto fallimento della Rossi di Albizzate S.r.l. e, vista la mancata riassunzione del processo nei termini di legge, **con decreto del 19 ottobre 2023**, il Giudice Dott. Nicola Costantino rilevato che si è perfezionata la fattispecie estintiva di cui all'art. 307, 1° comma, c.p.c., visto l'art. 653 c.p.c. ha dichiarato l'estinzione del processo e l'esecutività del decreto ingiuntivo opposto nei confronti di tutti gli ingiunti opposenti.

8. A garanzia del decreto ingiuntivo veniva iscritta **ipoteca giudiziale** a favore della Unicredit S.p.A., per la complessiva somma di € 200.000,00 presso la **Conservatoria dei RR. II. di Grosseto del 13 marzo 2024 nn. 3773/404** sui beni immobili siti in Roccastrada (GR) di esclusiva proprietà per la quota di 1/1 del signor Rossi Piero.

9. Alla data odierna, nessun pagamento è pervenuto alla creditrice istante ed è, pertanto, sua intenzione agire esecutivamente nei confronti dei garanti, quali debitori solidali, signori Rossi Piero e Rossi Luigi per il recupero di tale somma.

10. In tal senso, VELA provvedeva a notificare atto di precetto in data 10 aprile 2024 ai Signori Luigi Rossi (RSSLGU35D01C382V), residente in Via Mazzini n. 3 – 21041 Albizzate (VA), e Piero Rossi (RSSPRI42L09L682O), residente in Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1 – 21041.

11. Non essendo intervenuto alcun pagamento, con atto di pignoramento immobiliare ritualmente notificato, veniva incardinata la procedura esecutiva immobiliare avanti il Tribunale di Varese, R.G.E. 115/2024, sui beni immobili del sig. Piero Rossi, **come da certificato di pendenza della procedura**.

12. È intenzione di VELA 2023 SPV S.r.l. agire esecutivamente sul bene ipotecato come da nota del 13 marzo 2024 per la complessiva somma di € 200.000,00 presso la **Conservatoria dei RR. II. di Grosseto nn. 3773/404** sui beni immobili siti in Roccastrada (GR) di esclusiva proprietà per la quota di 1/1 del signor Piero Rossi di seguito descritti.

13. Nella presente sede si intende agire esecutivamente per il minor importo in linea capitale di €. 90.000,00.=, senza che ciò possa comportare rinuncia -anche implicita- al maggior credito vantato.

Tanto premesso, vista la persistenza del debito, vista la pendenza della procedura esecutiva, in virtù del titolo esecutivo sopra richiamato, **Vela 2023 SPV S.R.L.**, rappresentata da **Arec Neprix S.p.A.**, nella sua qualità di procuratrice e mandataria, *ut supra* rappresentata e difesa,

CHIEDE

Che siano sottoposte a pignoramento **le quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza**

- del Signor **Piero Rossi** (RSSPRI42L09L682O), nato a Varese (VA) il 9 luglio 1942 e residente in Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1 – 21041, sugli immobili dei quali si offre la seguente

DESCRIZIONE

1. Piena proprietà per 1/1 del Signor **Piero Rossi** (RSSPRI42L09L682O), nato a Varese (VA) il 9 luglio 1942 e residente in Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1 – 21041, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada (GR) al Foglio **204**, mapp. **32**, sub. **11** (abitazione di tipo civile) **Categoria A2**, **Consistenza 2 vani**, sito in **Località Muccaia snc, piano T-1.**

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Roma, 9 ottobre 2024

Avv. Pierluigi Federici



UFFICIALI GIUDIZIARI
COURT OF APPEAL
GROSSETO

Ciò premesso, ad istanza di **Arec Neprix S.p.A.**, nella sua qualità di procuratrice e mandataria di **VELA 2023 SPV S.r.l.**, *ut supra* rappresentata, difesa e domiciliata, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unep presso il Tribunale di GROSSETO, visto l'atto di precetto notificato in data 10 aprile 2024, ed i titoli esecutivi ad essi allegati e rimessi a mie mani, nella specie:

- **decreto ingiuntivo n. 586/2015 del 05.03.2015 RG 747/2015, Tribunale di Busto Arsizio;**

HO PIGNORATO

le quote di proprietà e/o di altri diritti di competenza del Signor **Piero Rossi** (RSSPRI42L09L682O), nato a Varese (VA) il 9 luglio 1942 e residente in Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1 – 21041, sugli immobili *ut supra* descritti,

Nel contempo,

HO INGIUNTO

Al sig. **Piero Rossi** (RSSPRI42L09L682O), nato a Varese (VA) il 9 luglio 1942 e residente in Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1 – 21041, di astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del minor credito di € 90.000,00 senza che ciò costituisca rinuncia alcuna al maggior credito vantato, oltre ad interessi e spese successive, i beni immobili sopra descritti ed i relativi frutti.

Quindi,

HO INVITATO

il sig. **Piero Rossi** (RSSPRI42L09L682O), nato a Varese (VA) il 9 luglio 1942 e residente in Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1 – 21041, a dichiarare la propria residenza ovvero ad eleggere il proprio domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione, avvertendolo che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le notifiche e le comunicazioni nel corso del giudizio di espropriazione immobiliare saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Giudice dell'Esecuzione.

Inoltre,

HO AVVERTITO

il sig. **Piero Rossi** (RSSPRI42L09L682O), nato a Varese (VA) il 9 luglio 1942 e residente in Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1 – 21041, che, a pena di inammissibilità, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma di legge dei beni immobili pignorati in suo danno, potrà proporre ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 495 c.p.c. istanza di conversione del pignoramento, sostituendo alle cose od ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed agli intervenuti, comprensivo del capitale e degli interessi e delle spese anche di esecuzione; tale istanza deve essere depositata unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti degli intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale;

che, ai sensi dell'art. 559 c.p.c., col pignoramento è costituito custode degli immobili pignorati e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso e che, come tali, deve custodire il compendio pignorato nei modi di cui all'art. 560 c.p.c., poiché in caso di inosservanza soggiacerà alle sanzioni previste dalla legge civile e penale.

HO AVVERTITO ALTRESÌ

UFFICIO UNICO -
TRIE
58100 r

il sig. **Piero Rossi** (RSSPRI42L09L6820), nato a Varese (VA) il 9 luglio 1942 e residente in Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1 – 21041, che, a norma dell'art. 615 c.p.c., Il comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

Infine, ad istanza dell'Avv. Pierluigi Federici procuratore di VELA 2023 SPV S.r.l., rappresentata da Arc Neprix S.p.A., nella sua qualità di procuratrice e mandataria, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unep presso il Tribunale di GROSSETO, in mancanza del decreto del Ministero della Giustizia di cui al quarto comma dell'art. 149 bis c.p.c.,

HO NOTIFICATO

copia conforme del presente atto come segue:

- al sig. **Piero Rossi** (RSSPRI42L09L6820), nato a Varese (VA) il 9 luglio 1942 e residente in Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1 – 21041, ed ivi a mani di ...

TRIBUNALE DI GROSSETO
Funzionario UNEP
Raffaele Onorato

UFFICIALI GIUDIZIARI
TRIBUNALE
GROSSETO

in mezzo del servizio postale ai sensi di legge

15-10-2024

Proc. n° 39223952530-4

TRIBUNALE DI GROSSETO
Funzionario UNEP
Raffaele Onorato

RILASCIATA COPIA CONFORME PER USO
~~NOTIFICA~~-TRASCRIZIONE A RICHIESTA DI
PARTE IN DATA *15-10-2024*

L' UFFICIALE GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI GROSSETO
Funzionario UNEP
Raffaele Onorato

REDAZIONE DI...
PUBBLICAZIONE...
CANTONE...

REDAZIONE DI...
PUBBLICAZIONE...
CANTONE...

REDAZIONE DI...
PUBBLICAZIONE...
CANTONE...



TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE
IMMOBILIARE
SEDE

Il sottoscritto Cancelliere,
Visto il Ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari

CERTIFICA

Che a carico di ROSSI PIERO

Nato a il
Residente in ALBIZZATE Via via mazzini 1

PENDE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 115/2024

Promossa da VELA 2023 SPV S.R.L. - RAPPRESENTATA DA AREC
NEPRIX

**Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica
Amministrazione o ai gestori di pubblici servizi, ai sensi della legge 183 art
15 del 12.11.2011**

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

Varese, li 09/10/2024

IL CANCELLIERE



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

PHYS 433

STATISTICAL MECHANICS

LECTURE 1

PROBABILITY THEORY

1.1. THE PROBABILITY DISTRIBUTION

1.2. THE PARTITION FUNCTION

1.3. THE CANONICAL ENSEMBLE

1.4. THE GRAND CANONICAL ENSEMBLE

1.5. THE GIBBS ENSEMBLE

1.6. THE MICROCANONICAL ENSEMBLE

1.7. THE ISOTHERMAL ENSEMBLE

1.8. THE ISOBARIC ENSEMBLE

1.9. THE ISOTHERMAL-ISOBARIC ENSEMBLE

1.10. THE ISOTHERMAL-ISOBARIC ENSEMBLE

1.11. THE ISOTHERMAL-ISOBARIC ENSEMBLE

1.12. THE ISOTHERMAL-ISOBARIC ENSEMBLE

1.13. THE ISOTHERMAL-ISOBARIC ENSEMBLE

1.14. THE ISOTHERMAL-ISOBARIC ENSEMBLE

1.15. THE ISOTHERMAL-ISOBARIC ENSEMBLE

1.16. THE ISOTHERMAL-ISOBARIC ENSEMBLE

1.17. THE ISOTHERMAL-ISOBARIC ENSEMBLE

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Io sottoscritto **Avv. Pierluigi Federici**, ai sensi dell'art. 16 bis, comma 9 bis, D.L. 179/2012, conv. in L. 221/2012, introdotto dall'art. 52 D.L. n. 90 del 24/06/2014, attesto che la presente copia analogica del certificato di pendenza della procedura pendente avanti il Tribunale di Varese R.G.E. 115/2024 è conforme alla copia informatica (o al duplicato informatico) dalla quale è estratta, presente nel fascicolo informatico R.G.E. 115/2024 del Tribunale di Varese.

Esso consta di n. 1 pagina, esclusa la presente.

Roma, 9 ottobre 2024

Avv. Pierluigi Federici



RELASCIATA COPIA CONFORME PER USO
NOTIFICA-TRACCRIZIONE A RICHIESTA DI
PARTE IN DATA **9 1 NOV 2024**
L'UFFICIALE GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI GROSSETO
Funzionario UNEP
Dot.ssa M. Cristina Candito



Il sottoscritto **Ufficiale Giudiziario**
ATTESTA

di aver consegnato in data odierna il presente processo verbale di pignoramento in originale per il creditore procedente, unitamente al titolo esecutivo ed al precetto.

Data

11 NOV. 2024

L'Ufficiale Giudiziario

TRIBUNALE DI GROSSETO
Funzionario UNEP
Dott.ssa M. Cristina Candito



TRIBUNALE DI GROSSETO SPECIFICA	
CRO UNEP - GROSSETO	
C/O Cr. 2417	
DIRITTI	2,38 3,37
NON URGENTE 5,42	
	6,71 10,07
Diritti	€ 6,71
Trasferte	€ 0,00
10%	€ 0,00
Spese Postali	€ 14,09
Varie	€ 0,00
TOTALE	€ 20,80
(10 % versato in modo virtuale)	
Data Richiesta	14/10/2024
L'Ufficiale Giudiziario	
GROSSETO 14 OTT. 2024	

REGISTRO CRONOLOGICO N. 2112/e

Atto n.

e indirizzato a Rossa PIENG

AVVENUTA CONSEGNA

destinatario persona fisica

destinatario persona giuridica

in data

nelle mani di

in qualità di destinatario

rappresentante legale

curatore fallimentare

domiciliatario (persona)

persona incaricata di ricevere le notificazioni

ovvero:

persona di famiglia convivente (anche temporaneamente)

persona addetta alla casa

persona al servizio del destinatario

persona vincolata da rapporto di lavoro continuativo e tenuta alla distribuzione della posta al destinatario

ovvero:

portiere dello stabile

firma del ricevente

ricevente non ha firmato il presente avviso

per analfabetismo

per incapacità fisica alla sottoscrizione

per rifiuto, ma ha ritirato il plico firmando il registro di consegna

spedirà comunicazione di avvenuta notifica con raccomandata

in data

ma dell'addetto

colleto

TATANI

1

in data

per irripetibilità del destinatario

per temporanea assenza del destinatario

per rifiuto di

del Plego

di firmare i documenti attestanti la consegna

in qualità di destinatario

rappresentante legale

curatore fallimentare

domiciliatario (persona)

persona incaricata di ricevere le notificazioni

ovvero:

persona di famiglia convivente (anche temporaneamente)

persona addetta alla casa

persona al servizio del destinatario

persona vincolata da rapporto di lavoro continuativo e tenuta alla distribuzione della posta al destinatario

ovvero:

portiere dello stabile

avvenuto deposito in data 21.10.2024

spedirà comunicazione di avvenuto deposito con raccomandata

n. 669128921368 in data 21.10.2024

firma dell'addetto Sturpacciare

18/10/2024

Posteitaliane

Prov. VA

CAP 21041

Città VAVERE

AVVENUTO RITIRO

in data

firma del ricevente

firma dell'addetto alla consegna

atto non ritirato entro il termine di 10 giorni

dalla data di spedizione della C.A.D.

(comunicazione di avvenuto deposito)

rispedito al mittente

in data 02.11.2024

firma dell'addetto

Timbro dell'ufficio

MODELLO 23L

Posteitaliane

Invio raccomandato:
NOTIFICAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 890/82
AVVISO DI RICEVIMENTO
dell'atto spedito con raccomandata

N. AG 39223952530-4

- Parte Istante
- Suo Procuratore
- Ufficio Giudiziario



Data e timbro
dell'ufficio
di partenza

Mod. 23L - Mod. 04/100C - Ed. 06/19 - EP201648/EP2056B - St. (4)

18



AR

Da Restituire a:
Riservato all'indirizzo PEC*

N.B.* La scrittura dell'indirizzo PEC da parte del mittente DEVE avvenire mediante stampa con l'uso di apparecchiature che ne garantiscono la chiarezza ed immediata leggibilità. Fatto salvo l'utilizzo di soluzioni automatizzate.

STUDIO LEGALE FACCENDI
 Studio Associato
 Nome e Cognome/ RaVia OSiana/Fallaci, 17 - Fax 516812
 Tel. 0564/21163
 Via/Piazza info@studiolegalefaccendi.it N° Civ.
 58100 G.R.O.S.E.T.O

CAP Località Prov.

(completare in stampatello maiuscolo)

AVVISO DI RICEVIMENTO RACCOMANDATA C.A.D.
Comunicazione di avvenuto deposito
spedita con raccomandata

N° **069128121368**

APPLICARE ETICHETTA
DEDICATA AL 23L CAD (AR CAD)
SE PRESENTE NEL 23L



Mod. 23L CAD - Mod. 04107-C - Ed. 02/22 - EP 1322C - St. 14
Posteitaliane

Da Restituire a:

STUDIO VEGAUS FACCENDI
Nome e Cognome/ Ragione Sociale

Via/Piazza **VIA FALLA**

CAP **59100** Località **GROSSETO**

N° CIV. **14**

PROV. **GR**

(compilare in stampatello maiuscolo)

Posteitaliane

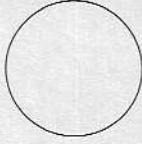
AVVISO DI RICEVIMENTO RACCOMANDATA C.A.D.
Comunicazione di Avvenuto Deposito

UEA 2023 SPV
ROSSI PIERO
245/24



ATTO DA NOTIFICARE N. 392239520304
DEL 15 / 10 / 2024

Destinatario ROSSI PIERO
Indirizzo VIA MAZZINI 1
CAP/Località/Provincia 21041 ALBIZZATE VA
data 15/10/2024



timbro dell'ufficio
recapito

firma del ricevente

[Handwritten signature]
firma dell'addetto

SE IL DESTINATARIO E' ASSENTE

CAD immessa nella cassetta postale

CAD affissa alla porta d'ingresso

TRIBUNALE DI GROSSETO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 145/2024

G. E. Cristina Nicolò

PROMOSSA DA

VELA 2023 SPV S.R.L., rappresentata da AREC NEPRIX S.p.A., nella sua qualità di procuratrice e mandataria, rappresentata e difesa dall'avv. Pierluigi Federici

Creditore procedente

CONTRO

PIERO ROSSI (RSSRI42L096820), nato a Varese (VA) il 9 luglio 1942 e residente in Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1 – 21041

Debitore esecutato

ISTANZA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,

Per **VELA 2023 SPV S.R.L.**, società unipersonale con sede in Milano, Via Soperga n. 9, capitale sociale i.v. di € 10.000,00 (Euro Diecimila/00), C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 13364700966, R.E.A. MI-2718285, iscritta al n. 48530.0 dell'Elenco delle società veicolo di cartolarizzazione istituito presso la Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 4 del Provvedimento di Banca d'Italia del 12 dicembre 2023 (in seguito la "**Società**" o "**Vela 2023**") **rappresentata**, in forza di procura rilasciata il 7 marzo 2024 in autentica del Notaio Dott. Giuseppe Ottavio Mannella, Notaio in Milano, Rep. n. 12.962, Racc. n. 10.257, registrata in Milano DP l'8 marzo 2024 al n. 17855 serie 1T ("**Procura**"), da **AREC NEPRIX S.p.A.**, con sede legale in Milano, Via Soperga n. 9, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10130330961, R.E.A. MI-2507951, (in seguito la "**Rappresentante**" o "**Arec Neprix**"), Società partecipante al Gruppo IVA "illimity" P.IVA 12020720962, società intervenuta quale mandataria e Special Servicer per la gestione dei crediti della Società, rappresentata e difesa, in virtù di procura generale alle liti (**procura alle liti**), conferita dall'Amministratore Delegato Andrea Battisti con atto a rogito Notaio Dott. Giuseppe Ottavio Mannella di Milano il 7 maggio 2024, Rep. n. 13.115, Racc. n. 10.372, registrata a Milano l'10 maggio 2024 al n. 34998, serie 1T, dall'avv. Pierluigi Federici (FDRPLG82T02H501F), con Studio in Roma, Via Barberini n. 86 ("LAISA S.t.a.p.a."). Ai sensi e per gli effetti degli articoli 133, comma 3, e 134, comma 3, c.p.c., il sottoscritto Avvocato dichiara di voler ricevere i relativi avvisi al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: pierluigifederici@ordineavvocatiroma.org

PREMESSE

1. Con atto di pignoramento notificato al sig. Piero Rossi il 2 novembre 2024, ad istanza di VELA 2023 SPV S.R.L. rappresentata da AREC NEPRIX S.p.A., l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni sottoponeva a pignoramento i beni immobili, di proprietà del Signor **Piero Rossi** (RSSPRI42L09L6820), nato a Varese (VA) il 9 luglio 1942 e residente in Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1 – 21041, di seguito descritti: Piena proprietà per 1/1 del Signor **Piero Rossi** (RSSPRI42L09L6820), nato a Varese (VA) il 9 luglio 1942 e residente in Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1 – 21041, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada (GR) al **Foglio 204, mapp. 32,**



sub. 11 (abitazione di tipo civile) Categoria A2), Consistenza 2 vani, sito in Località Muccaia snc, piano T-1.

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE

2. è decorso il termine di cui all'art. 501 cpc;

CHIEDE

che, previ gli incumbenti di cui all'art. 600 c.p.c., sia disposta la vendita degli immobili pignorati.

Con osservanza.

Roma – Grosseto, 6 dicembre 2024

Avv. Pierluigi Federici



Nota di trascrizione

Registro generale n. 18389
Registro particolare n. 14386
Presentazione n. 4 del 02/12/2024

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 16901
Protocollo di richiesta GR 67060/1 del 2024

Il Conservatore
Conservatore RAOLELLA CARLA



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	2417
Data	02/11/2024	Codice fiscale	800 008 20532
Pubblico ufficiale	UNEP C/O TRIBUNALE DI GROSSETO		
Sede	GROSSETO (GR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente	AREC NEPRIX S.P.A.
Codice fiscale	101 303 30961
Indirizzo	VIA SOPERGA N.9 - MILANO (MI)

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1						
Comune	H449 - ROCCASTRADA (GR)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	204	Particella	32	Subalterno	11

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18389
Registro particolare n. 14386
Presentazione n. 4 del 02/12/2024

Pag. 2 - Fine

Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	2 vani	N. civico	SNC
Indirizzo Piano	LOCALITA' MUCCAIA T-1				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale VELA 2023 SPV S.R.L.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 13364700966
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome ROSSI Nome PIERO
Nato il 09/07/1942 a VARESE (VA)
Sesso M Codice fiscale RSS PRI 42L09 L682 O
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

VELA 2023 SPV S.R.L. CON SEDE IN MILANO, VIA SOPERGA N.9, C.F. 1336470 0966, RAPPRESENTATA DA AREC NEPRIX S.P.A., CON SEDE LEGALE IN MILANO, VIA SOPERGA N.9, AVENTE CODICE FISCALE 10130330961, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL' AVV. PIERLUIGI FEDERICI (FDRPLG82T02H501F) CON STUDIO IN ROMA, VIA BARBERINI N.86 (" LAISA - S.T.A.P.A. "). AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 133, COMMA 3 E 134, COMMA 3 C.P.C. IL SOTTOSCRITTO AVVOCATO DICHIARA DI VOLER RICEVERE I RELATIVI AVVISI AL SEGUENTE E INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: PIERLUIGIFEDERICI@ORDINE AVVOCATIROMA.ORG SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTA.

Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certificato n.ro GR 67121 anno 2024
Pag. 1 - Fine

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di Trascrizione Registro particolare 14386 del 02/12/2024
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 02/12/2004 - 02/12/2024, menzione negativa.

CONSERVATORE
PAOLETTA MORIA



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'CONSERVATORE PAOLETTA MORIA' and 'U.P. GROSSETO' around the perimeter. The signature is written in a cursive style.

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **01/07/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/07/2025

Dati identificativi: Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio **204** Particella **32** Subalterno **11**

Classamento:

Rendita: **Euro 129,11**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **2 vani**

Indirizzo: LOCALITA' MUCCAIA n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **49 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **45 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2012 Pratica n. GR0113113 in atti dal 01/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24263.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio **204** Particella **32** Subalterno **11**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/05/2005 Pratica n. GR0056379 in atti dal 13/05/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11875.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio **204** Particella **32**

> Indirizzo

LOCALITA' MUCCAIA n. SNC Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2012 Pratica n. GR0113113 in atti dal 01/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24263.1/2012)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 129,11**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **2 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2008
Pratica n. GR0271740 in atti dal 12/12/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11989.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **49 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **45 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
12/12/2007, prot. n. GR0244099

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ROSSI Piero (CF RSSPRI42L09L682O)**

nato a VARESE (VA) il 09/07/1942
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/12/2007 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI
GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n.
174750 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 12938.1/2007 Reparto PI di
GROSSETO in atti dal 25/12/2007

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/09/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/09/2025

Dati identificativi: Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio **204** Particella **32** Subalterno **11**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio **204** Particella **32**

Classamento:

Rendita: **Euro 129,11**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **2 vani**

Foglio **204** Particella **32** Subalterno **11**

Indirizzo: LOCALITA' MUCCAIA n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **49 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **45 m²**

> Intestati catastali

> 1. ROSSI Piero (CF R SSPRI42L09L6820)

nato a VARESE (VA) il 09/07/1942

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

📅 dal 13/05/2005

Immobile attuale

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio **204** Particella **32** Subalterno **11**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/05/2005 Pratica n. GR0056379 in atti dal 13/05/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11875.1/2005)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio **204** Particella **32** Subalterno **8**

Foglio **204** Particella **32** Subalterno **9**

> **Indirizzo**

📅 dal 13/05/2005 al 01/10/2012

Immobile attuale

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**
Foglio **204** Particella **32** Subalterno **11**
LOCALITA' COLLE MUCCAIA n. SNC Piano T-1

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/05/2005 Pratica n. GR0056379 in atti dal 13/05/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11875.1/2005)

📅 dal 01/10/2012

Immobile attuale

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**
Foglio **204** Particella **32** Subalterno **11**
LOCALITA' MUCCAIA n. SNC Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2012 Pratica n. GR0113113 in atti dal 01/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24263.1/2012)

> **Dati di classamento**

📅 dal 13/05/2005 al 12/12/2007

Immobile attuale

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**
Foglio **204** Particella **32** Subalterno **11**
Rendita: **Euro 129,11**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **2,0 vani**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/05/2005 Pratica n. GR0056379 in atti dal 13/05/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11875.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 12/12/2007 al 12/12/2008

Immobile attuale

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**
Foglio **204** Particella **32** Subalterno **11**
Rendita: **Euro 129,11**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **2,0 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/12/2007 Pratica n. GR0244099 in atti dal 12/12/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9646.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 12/12/2008

Immobile attuale

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**
Foglio **204** Particella **32** Subalterno **11**
Rendita: **Euro 129,11**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **2,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2008 Pratica n. GR0271740 in atti dal 12/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11989.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio **204** Particella **32** Subalterno **11**

Totale: **49 m²**

Totale escluse aree scoperte : **45 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
12/12/2007, prot. n. GR0244099

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROCCASTRADA (H449)(GR) Foglio 204 Particella 32 Sub. 11

➤ **1. ROGHI Massimo**

(CF RGHMSM61A31E202X)

nato a GROSSETO (GR) il 31/01/1961

📅 dal 13/05/2005 al 23/05/2005

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/05/2005
Pratica n. GR0056379 in atti dal 13/05/2005
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11875.1/2005)

➤ **1. COLOMBINI Maurizio**

(CF CLMMRZ61L22E202Q)

nato a GROSSETO (GR) il 22/07/1961

📅 dal 23/05/2005 al 20/12/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con MAGLIACANI NADIA (deriva dall'atto
2)

2. Atto del 23/05/2005 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI
GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n.
165841 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 5435.1/2005 Reparto PI di
GROSSETO in atti dal 25/05/2005

➤ **2. MAGLIACANI Nadia**

(CF MGLNDA57B66E202Z)

nata a GROSSETO (GR) il 26/02/1957

📅 dal 23/05/2005 al 20/12/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con COLOMBINI MAURIZIO (deriva
dall'atto 2)

➤ **1. ROSSI Piero (CF RSPRI42L09L682O)**

nato a VARESE (VA) il 09/07/1942

📅 dal 20/12/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 20/12/2007 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI
GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n.
174750 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 12938.1/2007 Reparto PI di
GROSSETO in atti dal 25/12/2007

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0244099 del 12/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roccastrada

Localita' Muccaia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

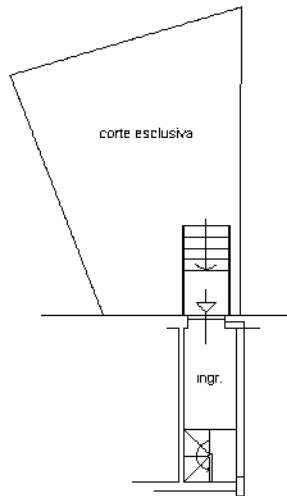
Sezione:
Foglio: 204
Particella: 32
Subalterno: 11

Compilata da:
Bonelli Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri

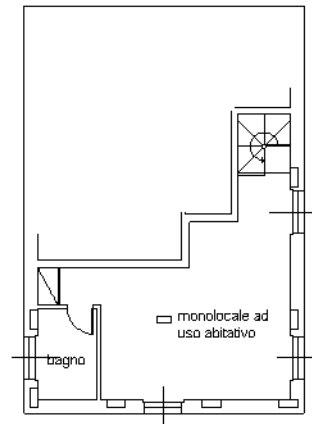
Prov. Grosseto

N. 814

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
h. : **MI. 2.80**



PIANO TERRA
h. : **MI. 2.85**



Ultima planimetria in atti

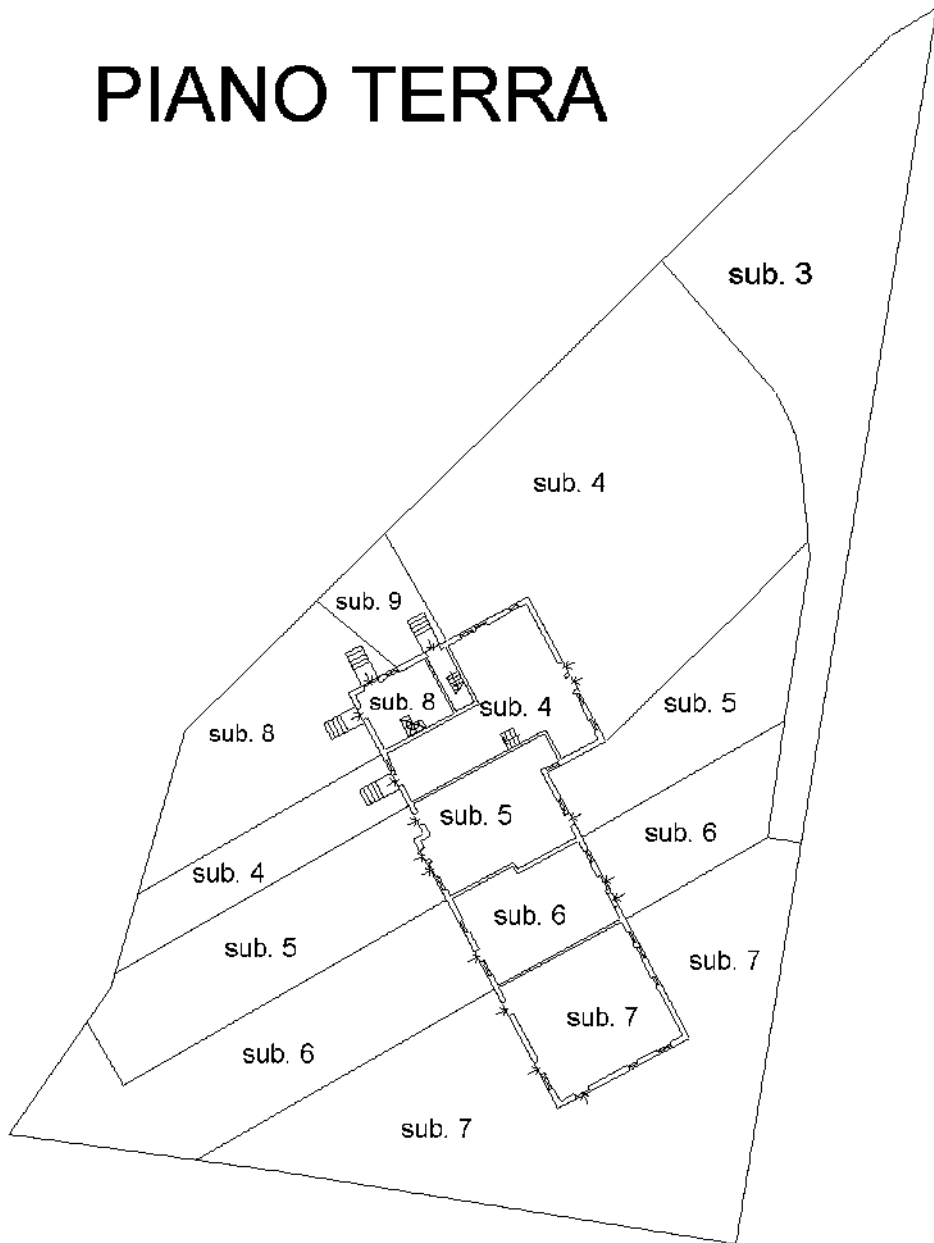
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ortimini Emanuele	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Grosseto	N. 508

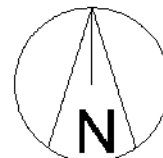
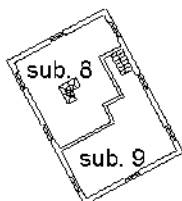
Comune di Roccastrada	Protocollo n. GR0022551 del 01/03/2005
Sezione: Foglio: 204 Particella: 32	Tipo Mappale n. 4408 del 14/01/2005

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Planimetria non attuale

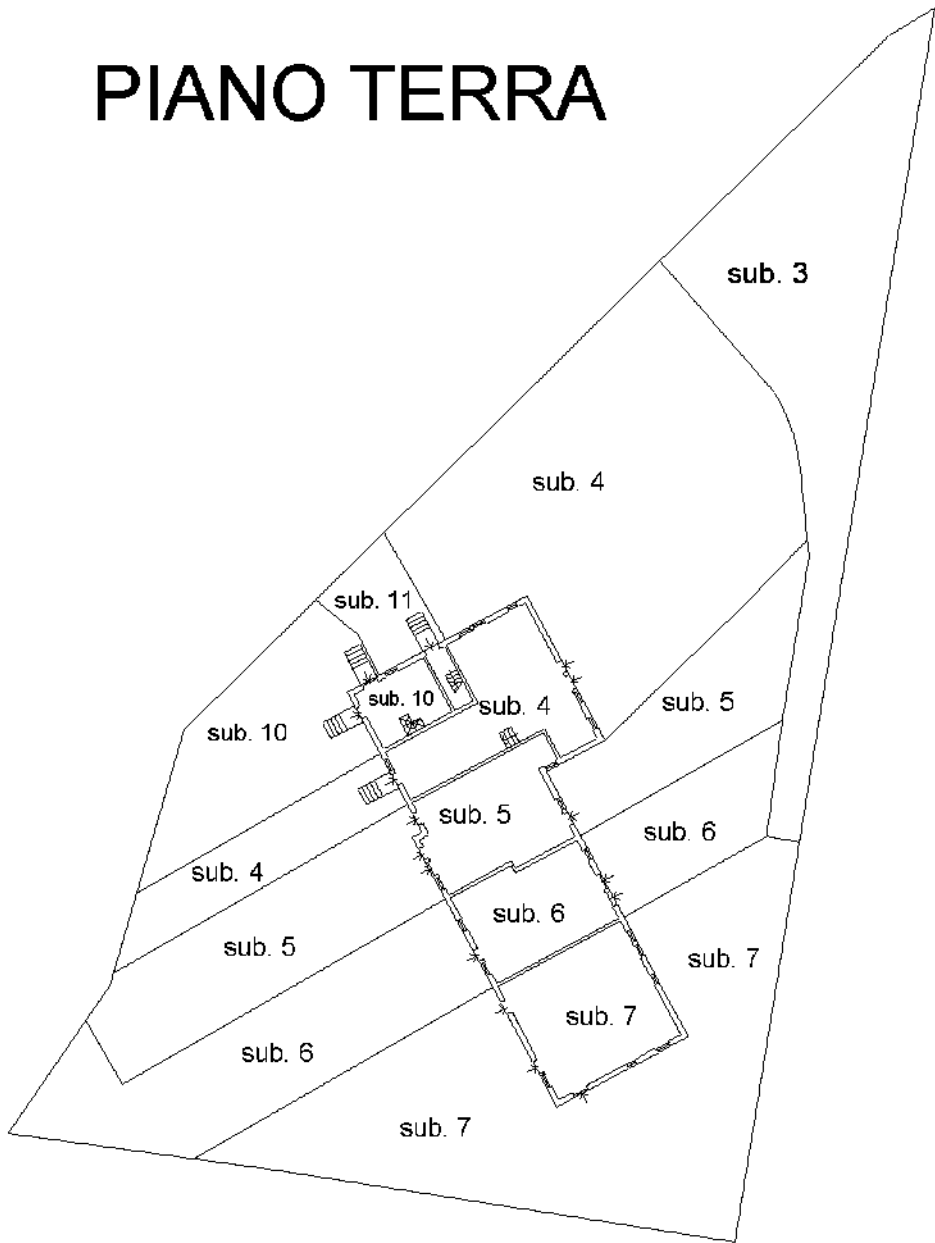
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ortimini Emanuele	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Grosseto	N. 508

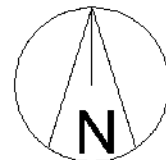
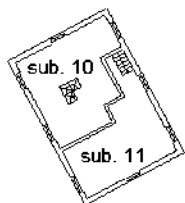
Comune di Roccastrada	Protocollo n. GR0056379 del 13/05/2005
Sezione: Foglio: 204 Particella: 32	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune ROCCASTRADA	Sezione	Foglio 204	Particella 32	Tipo mappale 4408	del: 14/01/2005
-----------------------	---------	---------------	------------------	----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	LOCALITA' MUCCAIA	SNC	T			BCNC AI SUBALTERNI 4, 5, 6, 7, 8 E 9
4	LOCALITA' MUCCAIA	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	LOCALITA' MUCCAIA	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	LOCALITA' MUCCAIA	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	LOCALITA' MUCCAIA	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	LOCALITA' MUCCAIA	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	LOCALITA' MUCCAIA	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune ROCCASTRADA	Sezione	Foglio 204	Particella 32	Tipo mappale	del:
-----------------------	---------	---------------	------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3	LOCALITA' MUCCAIA	SNC	T			BCNC AI SUBALTERNI 4, 5, 6, 7, 10 E 11
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10	LOCALITA' MUCCAIA	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	LOCALITA' MUCCAIA	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Visura telematica

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IFOCATATALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Oggetto:

Pignoramento trascritto il 02/12/2024 al n. 14386 di formalità.

Elenco immobili:

Comune di Roccastrada, Località Muccaia n° SNC:

Catasto Fabbricati:

= **Foglio 204 particella 32 sub 11**; p.T-1, cat.A/2, classe 2, di vani 2, rendita di Euro 129,11.

(- La particella 32 sub 11 del Foglio 204 del Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada è stata originata in forza di Frazionamento e Fusione del 13/05/2005 pratica n. GR0056379 in atti dal 13/05/2005 n. 11875.1/2005 dalla soppressione e fusione delle seguenti unità:

= Foglio 204 particella 32 sub 8;

= Foglio 204 particella 32 sub 9;

- Le particelle 32 sub 8 e 9 del Foglio 204 del Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada sono state originate in forza di Denuncia di Variazione per Ampliamento e Ristrutturazione dell'1/03/2005 pratica n. GR0022551 in atti dall'1/03/2005 n. 5071.1/2005 dalla soppressione e fusione delle seguenti unità:

= Foglio 204 particella 32 sub 2 e 58 (graffate);

= Foglio 204 particella 32 sub 1 e 57 (graffate)).

PROVENIENZA VENTIENNALE:



- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ciampolini Giorgio, Notaio in Grosseto, del 20/12/2007 rep.174750/52964, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 24/12/2007 al n. 12938 di formalità; **favore:** Rossi Piero nato a Varese il 09/07/1942 per l'intera piena proprietà; **contro:** Colombini Maurizio nato a Grosseto il 22/07/1961 e Magliacani Nadia nata a Grosseto il 26/02/1957, coniugi in regime di comunione legale dei beni per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ciampolini Giorgio, Notaio in Grosseto, del 23/05/2005 rep.165841/46698, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 24/05/2005 al n. 5435 di formalità; **favore:** Colombini Maurizio nato a Grosseto il 22/07/1961 e Magliacani Nadia nata a Grosseto il 26/02/1957, coniugi in regime di comunione legale dei beni per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà; **contro:** Roghi Massimo nato a Grosseto il 31/01/1961 per l'intera piena proprietà.

- **Originariamente di proprietà del Signor** Roghi Massimo nato a Grosseto il 31/01/1961 per l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuti **in parte** in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Savona Francesco Luigi, Notaio in Massa Marittima, del 12/07/2001 rep.14158, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 30/07/2001 al n. 7255 di formalità **ed in parte** in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Savona Francesco Luigi, Notaio in Massa Marittima, del 12/07/2001 rep.14158, trascritto



presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 30/07/2001 al n. 7254 di formalità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto **Dott. Niccolò Tiecco, Notaio** in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto**

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà del

Signor Rossi Piero nato a Varese il 09/07/1942 per l'intera piena proprietà

e che a tutto il **03/12/2024** sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca giudiziale n. 404 del 13/03/2024 favore:** UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e **contro:** Rossi Piero nato a Varese il 09/07/1942; per Euro 200.000,00 di cui Euro 1.052.698,07 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile Di Busto Arsizio, in data 05/03/2015 rep.586/2015.

- **Pignoramento Immobiliare n. 14386 del 02/12/2024 favore:** VELA 2023 SPV S.R.L. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: AREC NEPRIX S.P.A. CODICE FISCALE 101 303 30961 VIA SOPERGA N.9 MILANO (MI)) e **contro:** Rossi Piero nato a Varese il 09/07/1942, Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Grosseto, in data 02/11/2024 rep.2417.



(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

Perugia, 4 Dicembre 2024

(Dott. Niccolò Tiecco, Notaio)



N=-40900



E=-25200

1 Particella 32

Comune: (GR) ROCCASTRADA
Foglio: 204
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T260914/2024

4-Dic-2024 15:11:43

Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/11/2025 Ora 08:41:17
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta GR 71854 del 2025
Ricevuta di cassa n. 16115
Ispezione n. GR 71855/4 del 2025
Inizio ispezione 13/11/2025 08:40:20

Richiedente GEOM ALESSANDRO

Dati della richiesta

Cognome: ROSSI
Nome: PIERO

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 12/11/2025
Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 31/10/1986

Sezione 2:
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1974

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

20. ROSSI PIERO
Luogo di nascita VARESE (VA)
Data di nascita 09/07/1942 Codice fiscale RSPRI42L09L6820 *

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 12/11/2025 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 31/10/1986

-
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/12/2007 - Registro Particolare 12938 Registro Generale 22130
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 174750/52964 del 20/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ROCCASTRADA(GR)

Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/11/2025 Ora 08:41:17
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta GR 71854 del 2025
Ricevuta di cassa n. 16115
Ispezione n. GR 71855/4 del 2025
Inizio ispezione 13/11/2025 08:40:20

Richiedente GEOM ALESSANDRO

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/12/2007 - Registro Particolare 5776 Registro Generale 22131
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 174751/52965 del 20/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ROCCASTRADA(GR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

1. Comunicazione n. 1318 del 28/08/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/07/2017.
Cancellazione totale eseguita in data 29/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/03/2024 - Registro Particolare 404 Registro Generale 3773
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 586/2015 del 05/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ROCCASTRADA(GR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2024 - Registro Particolare 14386 Registro Generale 18389
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 2417 del 02/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROCCASTRADA(GR)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1974

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita' presente.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0244099 del 12/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roccastrada

Localita' Muccaia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 204

Particella: 32

Subalterno: 11

Compilata da:

Bonelli Lorenzo

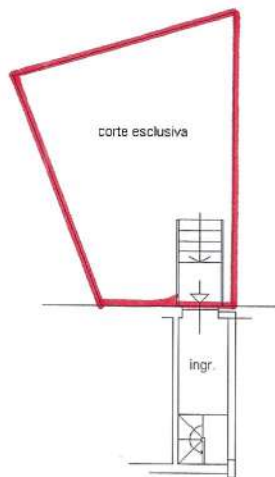
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 814

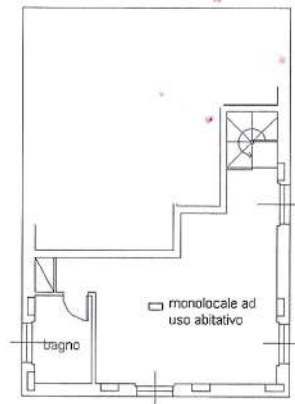
Scheda n. 1

Scala 1:200



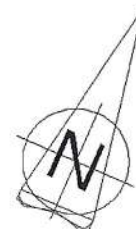
PIANO TERRA

h. : Ml. 2.80



PIANO TERRA

h. : Ml. 2.85



Ultima planimetria in atti

Data: 01/09/2025 - n. T82582 - Richiedente: MROLSN71C18E202J

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

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Ortimini Emanuele
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Grosseto	N. 508

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Comune di Roccastrada

Protocollo n. GR0022551 del 01/03/2005

Sezione: Foglio: 204

Particella: 32

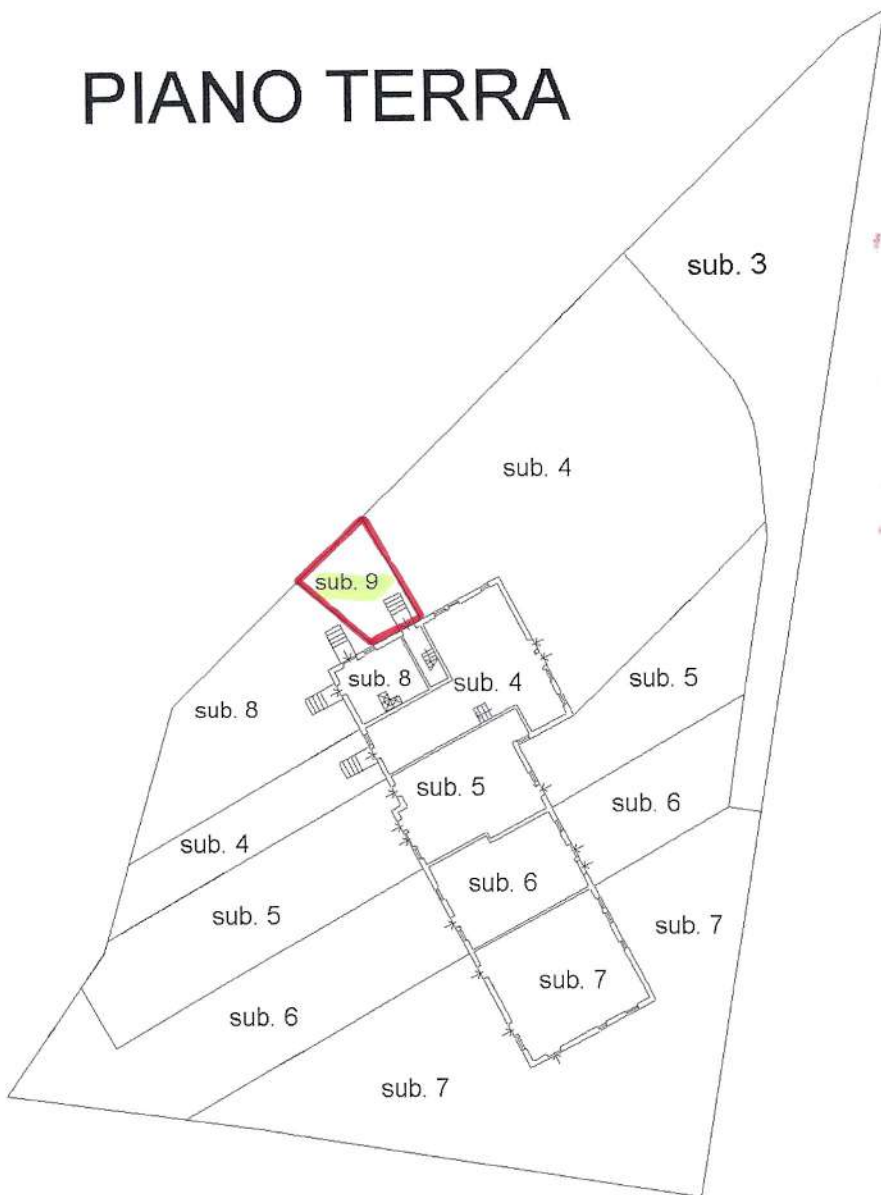
Tipo Mappale n. 4408

del 14/01/2005

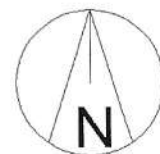
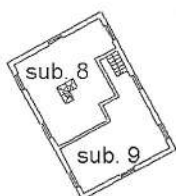
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Planimetria non attuale

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Ortimini Emanuele
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Grosseto	N. 508

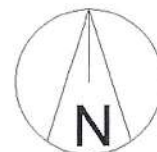
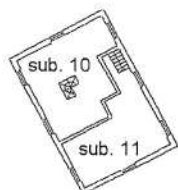
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Comune di Roccastrada	Protocollo n. GR0056379 del 13/05/2005
Sezione: Foglio: 204 Particella: 32	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



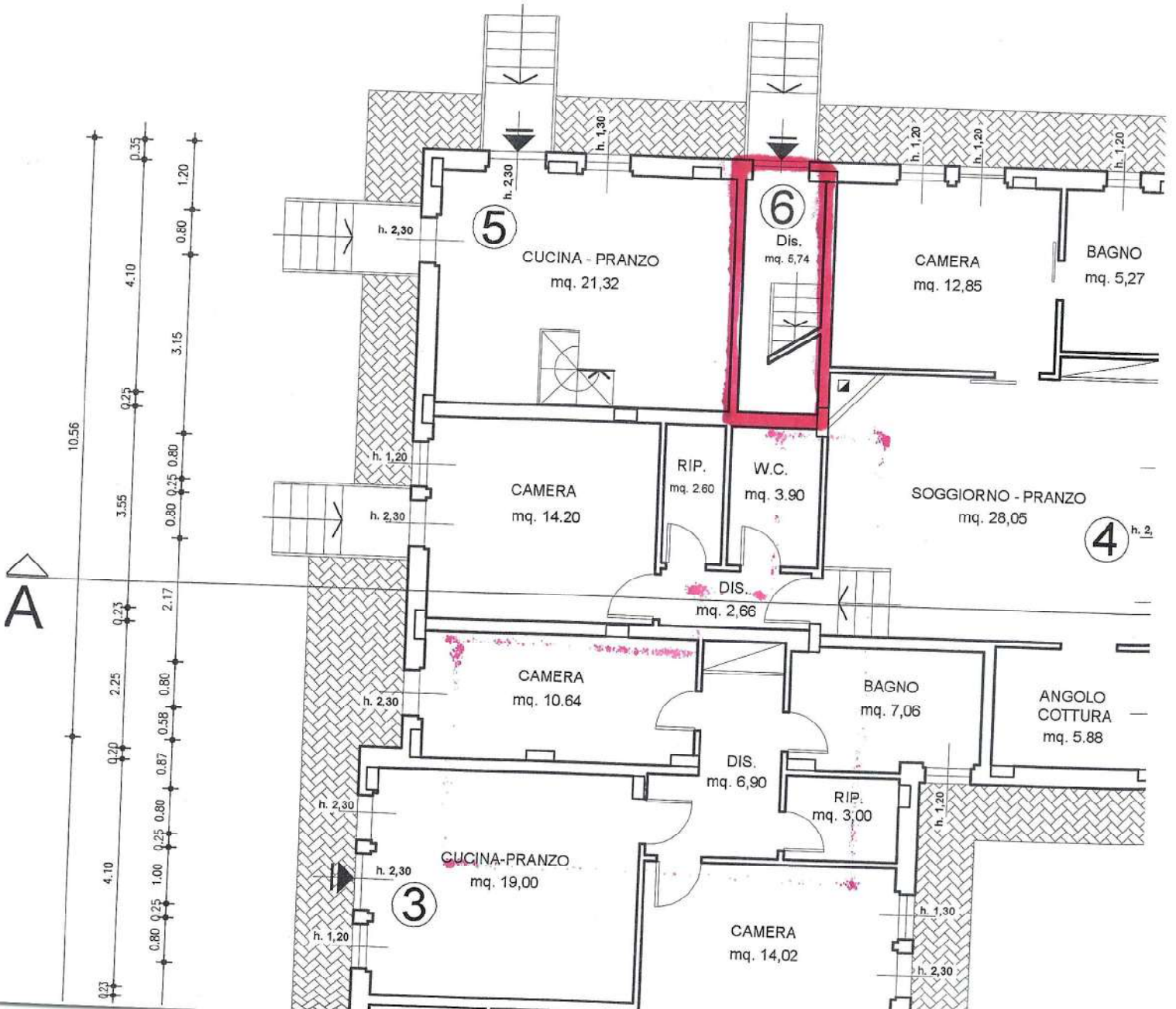
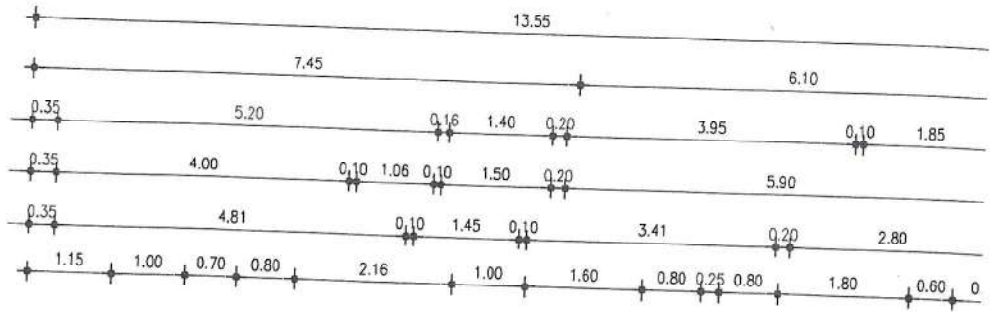
PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

TAV. **A** PIANTA PIANO TERRA
 SCALA 1:100

PORZIONE OGGETTO DI STIMA



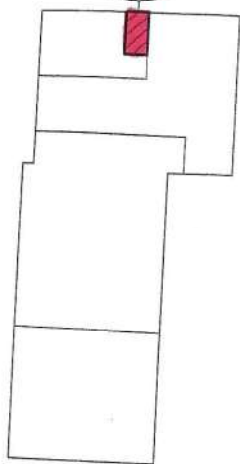
TAV.

F

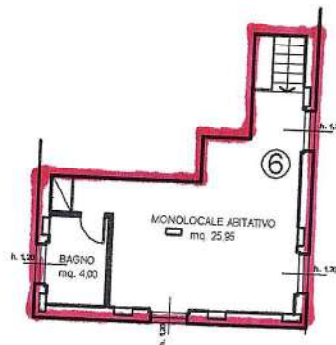
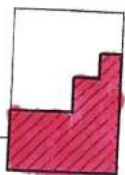
CALCOLO RAPPORTI AEROILLUMINANTI
APPARTAMENTO N° 6

SCALA 1:200

6



6



- APPARTAMENTO N. 6

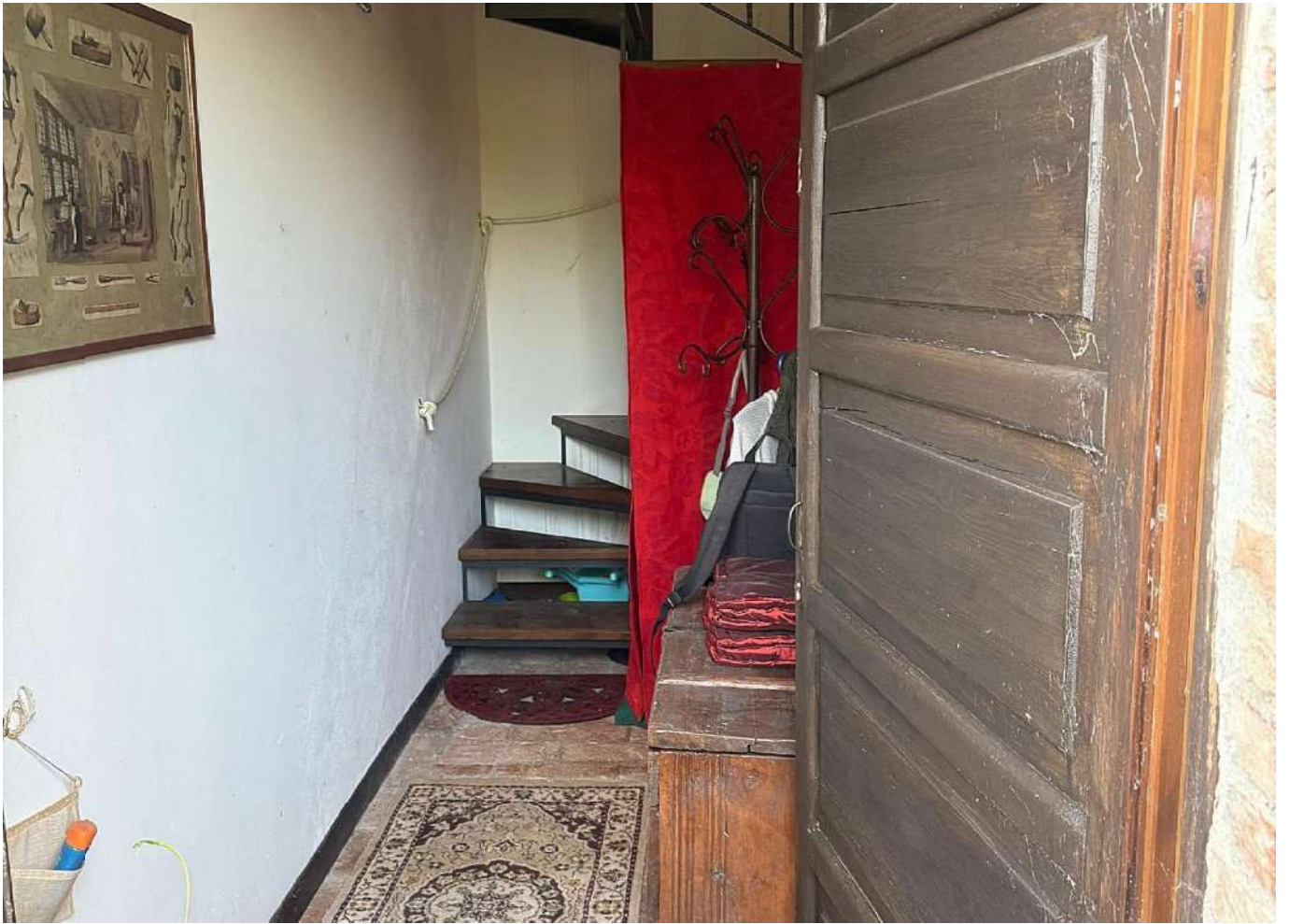
destinazione	superficie utile	rapp. aerofil.	sup. finestrata	note
Disimpegno	mq. 5,74	0,296	mq. 1,70	> 1/8
Monocale	mq. 25,95	0,148	mq. 3,84	> 1/8
Bagno	mq. 4,00	0,330	mq. 1,32	> 1/8
SUPERFICIE TOTALE		mq. 35,69		

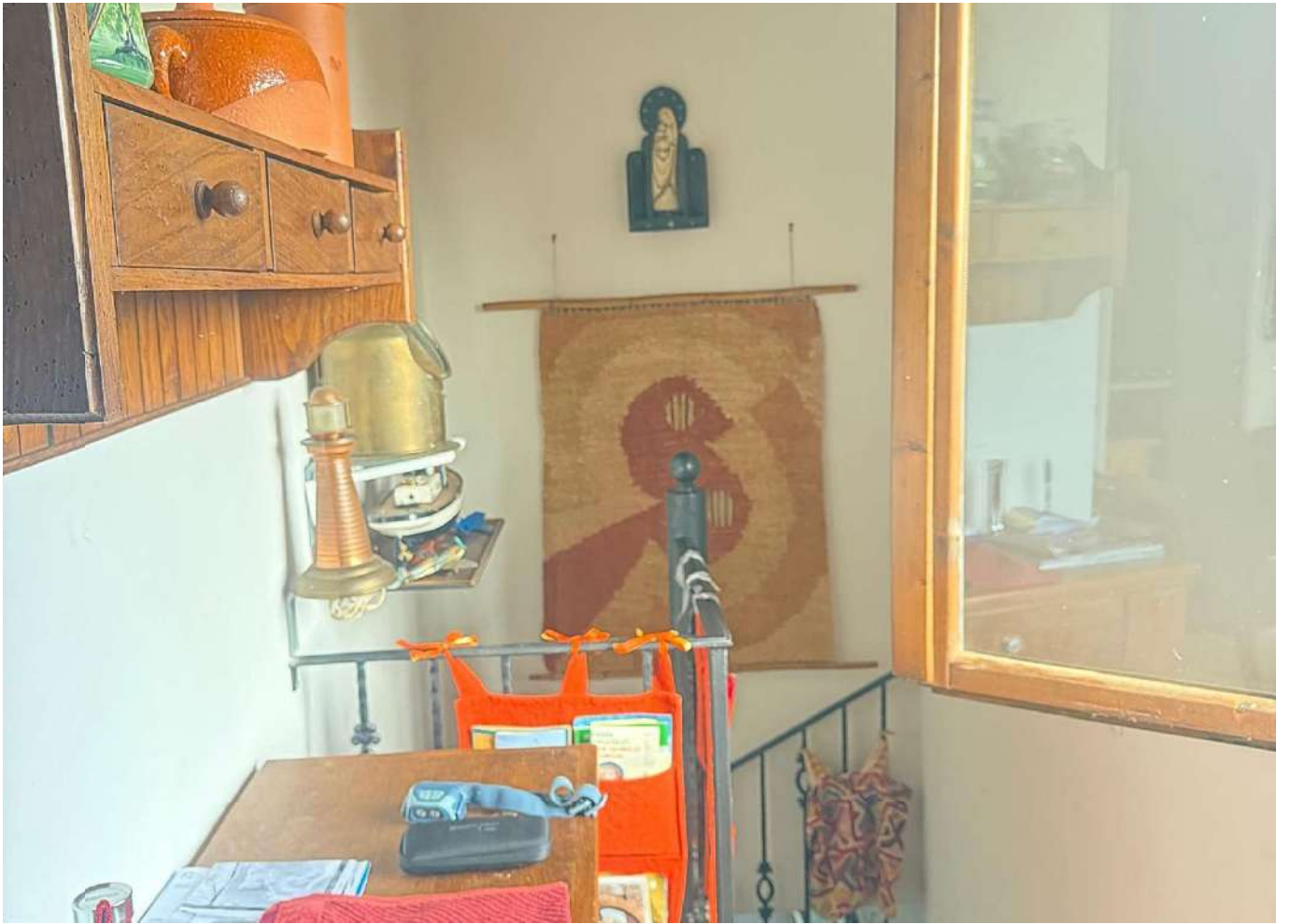


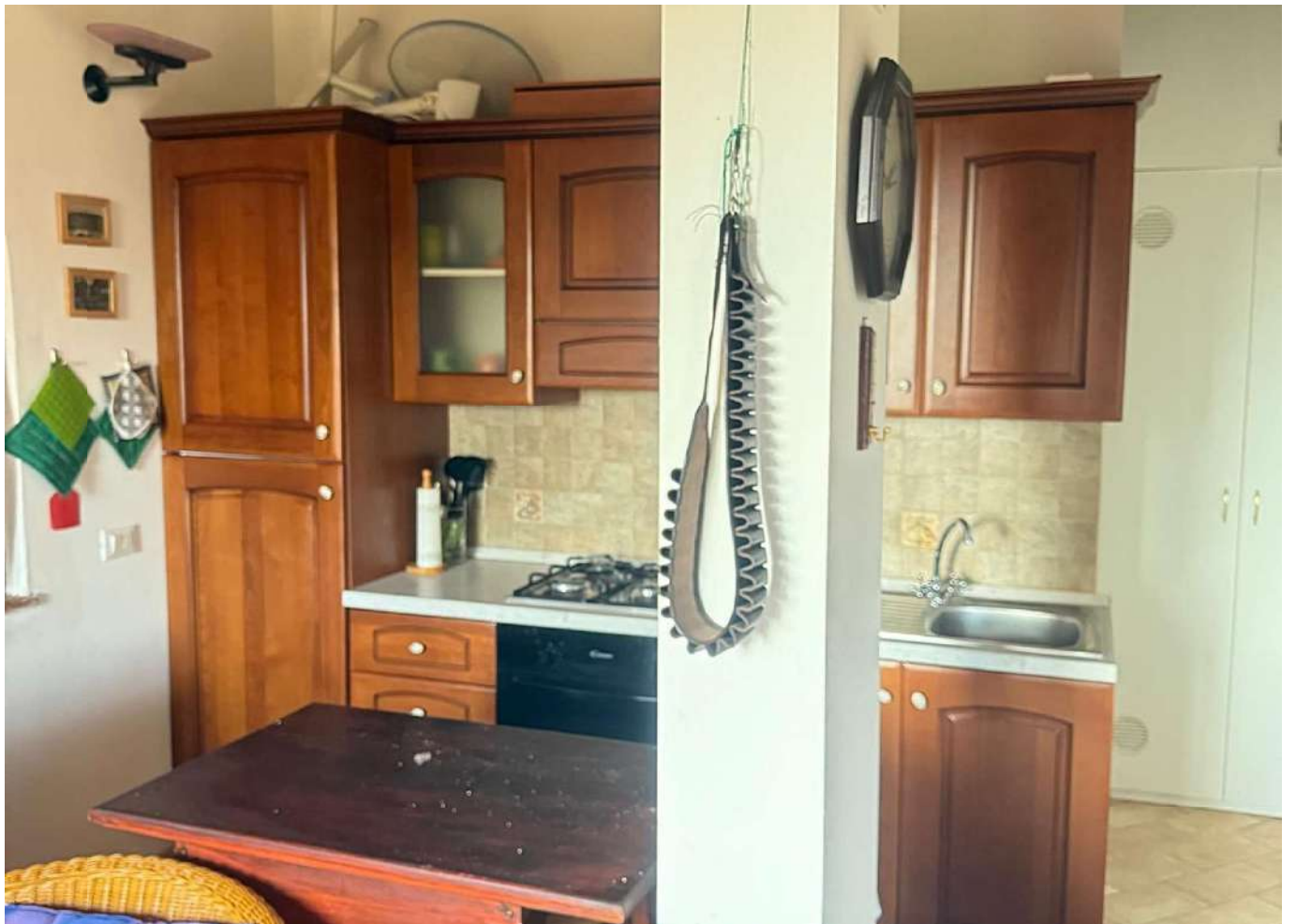








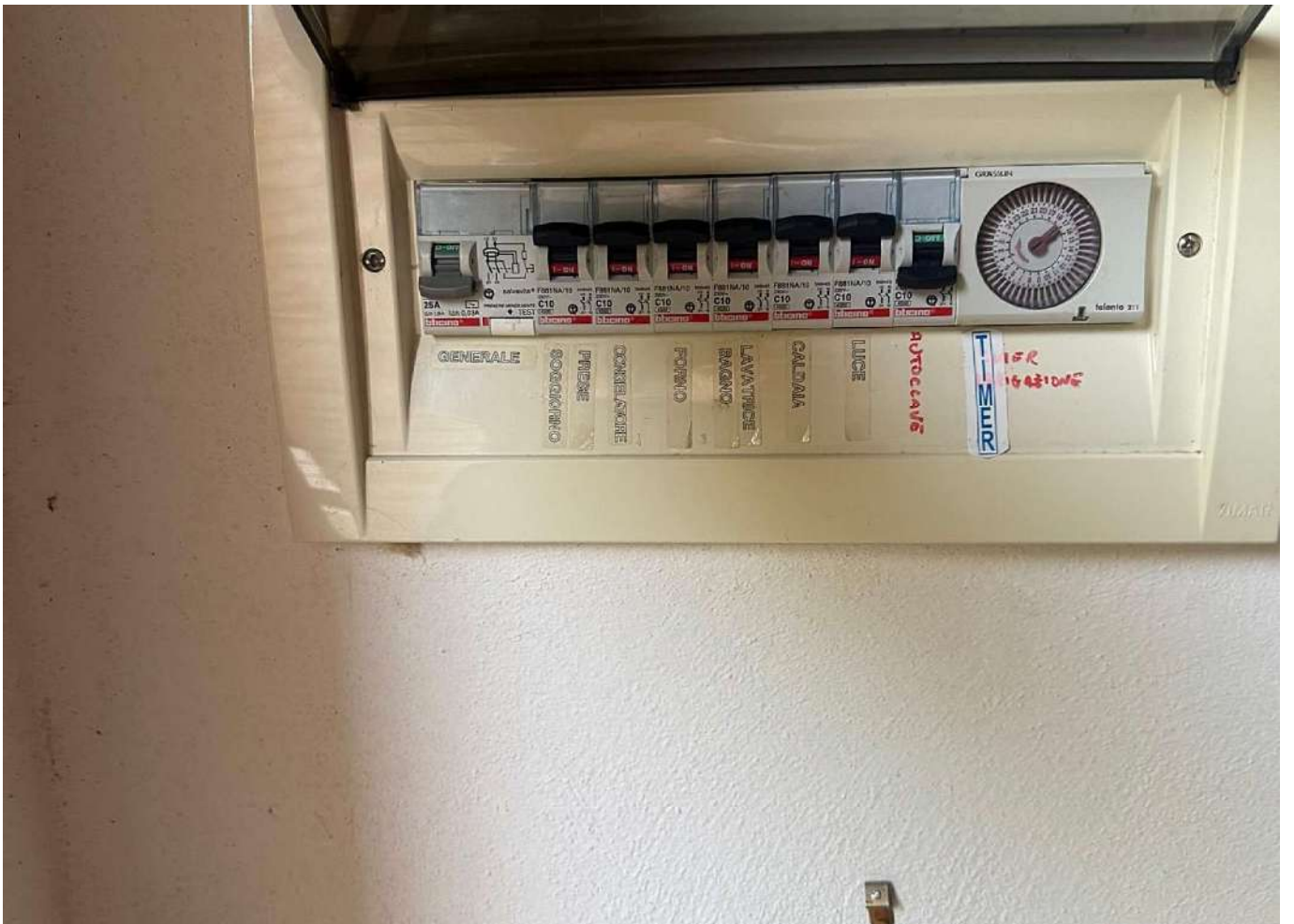












73/05

Belle !!

COMUNE DI ROCCASTRADA PROVINCIA DI GROSSETO	002975 25 FEB 05	FASC.....
--	---------------------	-----------

AL COMUNE DI ROCCASTRADA
COMMISSIONE EDILIZIA AMBIENTALE

Provincia di Grosseto

Richiesta **AUTORIZZAZIONE** a procedere per le sole competenze relative alla tutela **PAESAGGISTICO - AMBIENTALE** - **2^ VARIANTE IN CORSO D'OPERA** al progetto per la realizzazione di n°6 unità immobiliari ad uso residenziale con servizi, previsti in Comune di Roccastrada (GR), Fr. Ribolla, Località Muccaia, proprietà Sig. ROGHI MASSIMO.

RIF.: P.E. 451/2003 - C.E. n° 26 del 06/04/2004 e Variante in C.O. n° 05 del 15/02/2005

Il sottoscritto Sig. ROGHI Massimo, nato a Grosseto (GR) il 31-01-1961, C.F. RGH MSM 61A31 E202X, residente in Ribolla (GR), località Muccaia, titolare della Concessione Edilizia n°26 del 06/04/2004 - Variante in C.O. n°05 del 15/02/2005 - P.E. 451/2003, preposta per la realizzazione di n°6 alloggi con servizi previsti in Comune di Roccastrada (GR), Fr. Ribolla, località Muccaia, distinto nel Catasto Terreni del medesimo Comune nel Foglio 204 - P.Ila 32 - 57 - 58 - 88 - 94.

Verificato che l'immobile su cui è previsto l'intervento edilizio ricade in zona soggetta alla tutela Paesaggistico - Ambientale di cui alle Leggi 08/08/85 n°431 - 29/06/39 n°1497, L.R.T. 02/11/79 n°52 modificata con L.R.T. 19/04/93 n°24, D.Lgs. 29/10/1999 n°490.

Verificato quanto sopra, il Sig. ROGHI Massimo, con la presente, inoltra richiesta di Autorizzazione a procedere, per le sole competenze Ambientali, alla realizzazione delle opere previste nella **COMUNE DI ROCCASTRADA (GR) GROSSETO**

2^ VARIANTE IN CORSO D'OPERA progetto sopra descritto.

A tal fine allega la documentazione per l'espletamento della pratica di che trattasi.

N° 6 DEL 15-04-2005 - FAVOREVOLE / CONTRARIO / CONDIZIONE

Allegati (n°3 copie):

- Relazione tecnico - descrittiva
- Elaborati grafici

IN MEMBRO
[Signature]

Ribolla (GR), Li Febbraio 2005

Il Richiedente

[Signature]

Prof. 29/11/02 25.05
28.05
ASMTT - Prof. 02/04/45/02
GR



COMUNE DI ROCCASTRADA

Provincia di Grosseto

PRATICA N. 560 ANNO 2001



AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI ROCCASTRADA

IL sottoscritto MASSIMO ROGHI nome - cognome o ragione sociale NATO A GROSSETO, IL 31-01-1964 luogo e data di nascita
 residente in RIBOLLA via loc. MUCCAIA n. 1 - C.F. R6HMSM61A31E202X
nome - cognome o ragione sociale
 residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____
nome - cognome o ragione sociale
 residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____
nome - cognome o ragione sociale
 residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____
nome - cognome o ragione sociale
 residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____

richiedo _____ a norma delle vigenti disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia, la concessione / autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di **PIANO DI RECUPERO PER LA RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE DA DESTINARSI AD UNITA' IMMOBILIARI USO RESIDENZIALE** via-loc. MUCCAIA

particella/e n. 32-51-58-88-94 foglio n. 204 del Catasto Terreni / NCEU del Comune di Roccastrada.
 Dichiaro che il terreno / immobile interessato di cui sopra è nella piena proprietà / disponibilità de L richiedent E
 Progettisti sono i sigg.ri:

ARCH. GIANNINI MARCELLO C.F. GINNMCLH9H21L019R
 iscritto all'albo degli ARCHITETTI di LIVORNO col n. 106
 e residente in RIOTORTO (LI) via DELLA BOTTACCINA n. 13/C telef. 0565/20594
 iscritto all'albo de _____ di _____ col n. _____
 e residente in _____ via _____ n. _____ telef. _____

TIPO DI INTERVENTO	DOCUMENTI ALLEGATI
<input type="checkbox"/> A - Opere di urbanizzazione	<input checked="" type="checkbox"/> Elaborati tecnici
<input type="checkbox"/> B - Domanda di massima	<input checked="" type="checkbox"/> Relazione tecnica
<input type="checkbox"/> C - Progetto di lottizzazione	<input checked="" type="checkbox"/> Fotografia
<input type="checkbox"/> D1 - Nuove costruzioni	<input checked="" type="checkbox"/> Stralcio di P.d.F.
<input type="checkbox"/> D2 - Fienili - stalle - silos - invasi - annessi	<input checked="" type="checkbox"/> Titolo di proprietà
<input type="checkbox"/> D3 - Alberghi - motel - ristoranti - residenze turistico-alberghiere	<input type="checkbox"/> Piano aziendale, delib. ed elaborati vistati
<input type="checkbox"/> D4 - Campeggi	<input type="checkbox"/> Computo metrico estimativo
<input type="checkbox"/> D5 - Edifici pubblici	<input checked="" type="checkbox"/> Relazione geologica
<input type="checkbox"/> F1 - Ristrutturazione edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
<input type="checkbox"/> G2 - Demolizione	
<input type="checkbox"/> G3 - Manutenzione straordinaria	
<input type="checkbox"/> G4 - Restauro e risanamento conservativo	
<input type="checkbox"/> H - Recinzioni	
<input type="checkbox"/> L - Modifiche destinazioni d'uso	
<input type="checkbox"/> M - Chioschi permanenti e in concessione	
<input type="checkbox"/> N - Cappelle - edicole - monumenti funebri	
<input type="checkbox"/> O - Verine - insegne - monumenti - pensiline - verande - tende esterne	
<input checked="" type="checkbox"/> P - Varianti	
<input type="checkbox"/> R - Altri interventi	

PRECEDENTE: (quando trattasi di varianti occorre precisare il numero di collegamento alla pratica precedente) _____ / Anno _____

PROTOCOLLO GENERALE

COMUNE DI ROCCASTRADA

ASSETTO E USO DEL TERRITORIO

COMINA

del RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ASSETTO E USO DEL TERRITORIO

ASSEGNATA

OGGETTO:

APPROVAZIONE DEFINITIVA PIANO DI RECUPERO A RIBOLLA LOC. LA MUCCAIA

COMUNE DI ROCCASTRADA
(Provincia di GROSSETO)

IL SEGRETARIO

VISTI gli atti di Ufficio

ATTESTA

CHE nei confronti della deliberazione C.C. n. 13 del 29.03.2003 avente ad oggetto "PIANO DI RECUPERO A RIBOLLA LOC. MUCCAIA - ", pubblicata al B.U.R.T. in data 14.05.2003, non sono state presentate nei termini di legge osservazioni o opposizioni.

Roccastrada, li

14 AGO. 2003

IL SEGRETARIO
(Emilio Ubaldino)



COMUNE di ROCCASTRADA

(Provincia di Grosseto)

PROGETTO	PIANO DI RECUPERO PER LA RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE DA DESTINARSI AD UNITA' IMMOBILIARI E SERVIZI AD USO RESIDENZIALE.	
LOCALITA'	MUCCAIA - FR. RIBOLLA	
RICHIEDENTE	SIG. ROGHI MASSIMO	021292 2001C01
PROGETTISTA	DOTT. ARCH. GIANNINI MARCELLO	
OGGETTO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE tav.:	
DATA	DICEMBRE 2001	SCALA

Il Richiedente

De Muni

Il Tecnico



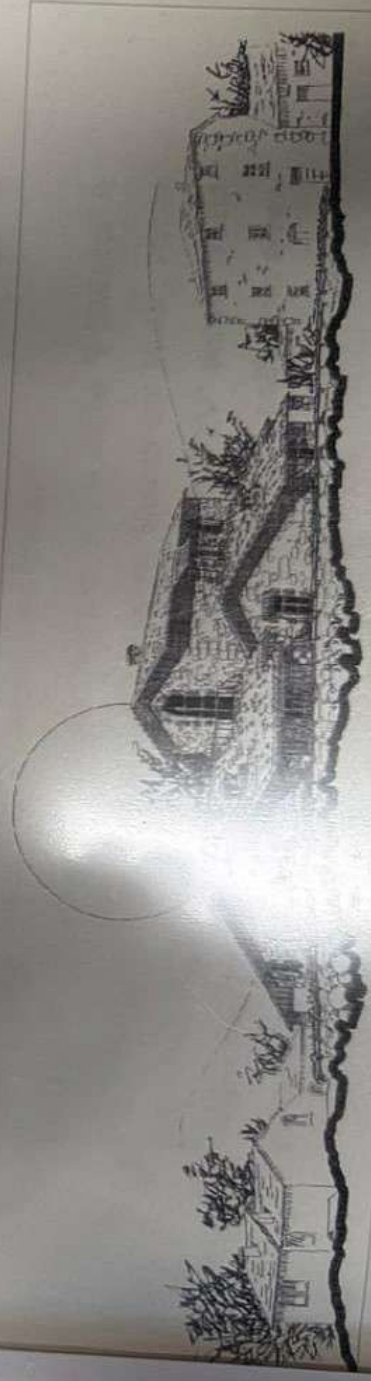
COMUNE di ROCCASTRADA

(Provincia di Grosseto)

021292 CODICE

PROGETTO	PIANO DI RECUPERO PER LA RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE DA DESTINARSI AD UNITA' IMMOBILIARI E SERVIZI AD USO RESIDENZIALE.	
LOCALITA'	MUCCAIA - FR. RIBOLLA	
RICHIEDENTE	SIG. ROGHI MASSIMO	
PROGETTISTA	DOTT. ARCH. GIANNINI MARCELLO	
OGGETTO	RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA	
DATA	DICEMBRE 2001	SCALA
		tav.:

Il Richiedente
Roghi Massimo



La funzione di questo lago doveva essere quella di un vero e proprio allevamento di pesce da utilizzarsi per scopi alimentari della città di Siena e della sua Repubblica.

La diga in questione però, ebbe una durata particolarmente breve, in quanto appena nel 1493, la struttura cedette alla spinta delle acque provocando a quell'epoca un vero e proprio disastro ambientale. In conseguenza a ciò, da quel momento ogni progetto per il recupero della diga venne accantonato.

Al fine di una più approfondita conoscenza della storia della costruzione della diga e delle sue vicissitudini prima, durante l'esecuzione delle opere e dopo il suo cedimento, si segnalano le note bibliografiche che hanno consentito la raccolta delle notizie sopra esposte:

- Relazioni d'alcuni viaggi fatti in diverse parti della Toscana
Volume IV - Giovanni TARGIONI TOZZETTI - 1770
- Storia dell'antica città di Massa
Agostino GABBRIELLI - 1881
- Massa Marittima e il suo territorio nella storia e nell'arte
Enrico LOMBARDI - 1985

La costruzione dei tre fabbricati ubicati nelle vicinanze dei ruderi della diga, al contrario, risale ad epoca molto più recente (TAV.2). Infatti gli stessi vennero realizzati tra il 1910 ed il 1920 dalla famiglia "Barabesi" proprietaria di una vasta estensione di terreno posta nei dintorni della zona del paese di Ribolla.

Per una corretta gestione del territorio di proprietà, questi tenutari realizzarono nei loro possedimenti diversi agglomerati rurali aventi caratteristiche architettoniche e di fruibilità simili alla "Casa Muccaia", leggermente diversificati tra loro in funzione dell'ubicazione geografica ed orografica di ciascuno (grosso edificio disposto su 3 piani fuori terra per l'abitazione dei mezzadri e dei braccianti, con magazzini al piano terra e scala interna, fienile di

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA PIANO DI RECUPERO A RIBOLLA LOC. LA MUCCAIA

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE il Comune di Roccastrada, ai sensi dell'art. 30 commi da 4 a 8 della L.R. 5/95, a seguito della deliberazione C.C. n. 13 del 29.03.2003, ha adottato il Piano di Recupero in oggetto;

CHE ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 5/95 il Piano di Recupero è stato depositato nella sede comunale per la durata di trenta giorni consecutivi, rendendone noto il deposito al pubblico mediante avviso sul B.U.R.T. pubblicato in data 14.05.2003, e contestualmente trasmesso alla Giunta Regionale ed alla Giunta Provinciale con nota del 13.05.2003;

PRESO ATTO che nei trenta giorni successivi alla scadenza del deposito non sono state presentate osservazioni come da attestazione del Segretario Comunale, che si allega a parte integrante e sostanziale del presente atto;

PRESO ATTO che il Ministero per i BB.CC.AA. non ha ritenuto di esercitare la facoltà di annullamento ai sensi del decreto legislativo n° 490 del 29.10.1999 sull'autorizzazione ambientale n° 14 del 29.04.2003 rilasciata previo parere del Collegio Ambientale espresso in data 16.04.2003;

VISTA la L.R. 5/95 e successive modifiche e integrazioni;

RITENUTA la presente variante meritevole di approvazione;

VISTI gli artt. 42 e 48 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

VISTO il verbale della seduta consiliare;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge dai n. 13 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

DI APPROVARE ai sensi dei commi 6 e 7 dell'art. 30 della L.R. 5/95 il Piano di Recupero in oggetto;

DI DARE MANDATO all'Ufficio Segreteria di provvedere agli adempimenti di cui ai commi 7 e 8 della L.R. 5/95, consistenti nella pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale Regionale nonché nella trasmissione di copia della presente deliberazione alla Giunta Regionale ed alla Provincia.

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La presente relazione tecnica viene redatta a corredo del Piano di Recupero, di iniziativa privata, per la ricostruzione di un fabbricato rurale adibito ad ex stalla - fienile - magazzini, da destinarsi ad unità abitative e servizi ad uso residenziale.

Il fabbricato da recuperare è ubicato in Comune di Roccastrada (GR), Fr. Ribolla, Località Casa Muccaia, di proprietà del Sig ROGHI Massimo.

Attualmente il fabbricato e relativo terreno di pertinenza risultano individuati nella cartografia di P.R.G. in zona E - a prevalente funzione agricola - e distinti nel Catasto fabbricati nel Foglio 204 - P.IIe 32 - 57 - 58 - 88 - 94 (TAV.1).

CENNI STORICI LEGATI AL SITO OGGETTO DI INTERVENTO

EPOCA DI REALIZZAZIONE FABBRICATO

L'area dove è ubicato il fabbricato oggetto di recupero è posta, come sopra detto, non lontano dalla frazione di Ribolla; in essa sono presenti alcune strutture la cui realizzazione risale a tempi notevolmente diversi.

Oltre ai tre fabbricati che costituiscono l'ex agglomerato rurale della "Casa Muccaia", è presente una struttura risalente ad epoca Medievale (XV° secolo), costituita dai ruderi di una vecchia diga sul fiume Bruna realizzata dalla Repubblica Senese.

La diga di cui sopra, meglio conosciuta con il nome "I Muracci" è posta in località anticamente denominata "Mulino del Muro", venne realizzata dalla Repubblica Senese alla fine del XV° secolo (inizio 1469 - fine 1476), allo scopo di realizzare un lago nell'ampio alveo del fiume Bruna.

pietrame con annessi locali per stalle, ovili, carraie, ecc.) e talvolta altri fabbricati limitrofi facenti riferimento alla stessa "aia - cortile" dell'edificio principale.

Tutti i centri venivano posti, di solito, in zone leggermente elevate e dominanti su terreni pianeggianti o leggermente declivi che probabilmente costituivano la superficie della masseria che i residenti del nucleo provvedevano alla coltivazione.

I centri agricoli di riferimento sono i seguenti:

- Podere Venelle (posto a circa 1.5 km. dal paese di Ribolla in direzione Nord);
- Il Podere Collacchia (attualmente ricompreso nella borgata della Collacchia);
- Il Podere Pian del Melo (posto a circa 3.5 km. dal paese di Ribolla in direzione Nord);
- Il Podere Sequerciani (posto lungo la Strada Provinciale di Tatti a circa 3/4 km. dalla borgata della Collacchia);
- Casa Campetti (posto ai margini del paese di Ribolla).

Osservando attentamente questi luoghi si può notare, senza ombra di dubbio, la stessa tipologia architettonica e la stessa linea progettuale che rispecchiava probabilmente il sistema di conduzione operato nel fondo agricolo.

L'edificazione di tutti questi poderi (con annessi e connessi) risale al primo ventennio del XX° secolo.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'edificio e l'area di sedime risultano individuati nel vigente S.U.G. come zona a prevalente funzione agricola ed inseriti nel sub - sistema ambientale B6 "Piana di Ribolla" di Piano Strutturale, con invariante per insediamenti di valore storico ed artistico relativo ai

In tal senso, verificato anche il sito su cui si interviene, prettamente agricolo, le unità abitative saranno asservite di pertinenze di verde (con essenze arboree ed arbustive autoctone), ad uso esclusivo, che richiamano l'orto - giardino delle corti private ormai diffuse nelle zone limitrofe con caratteristiche similari alla zona oggetto di intervento.

Nella redazione del Piano di Recupero sono stati forniti dati con determinati margini di libertà nella definizione e nella realizzazione degli alloggi; il progetto prevede la realizzazione edificatoria del sito in forma abitativa sviluppando un unico corpo di fabbrica rispettando il posizionamento sul terreno secondo i parametri morfologici di riferimento.

Di fatto nel progetto di recupero della volumetria ai fini residenziali si è cercato di riproporre le stesse caratteristiche di forma e costruzione, in modo tale da integrare il fabbricato nel contesto ambientale di riferimento.

La soluzione progettata tende ad una caratterizzazione e conformazione del sito, evidenziando le caratteristiche del "borgo" tipiche delle zone agricole e simili a quella di che trattasi (TAV. 6 - 7 - 9 - 11).

IL SISTEMA RESIDENZIALE

Il Piano di Recupero prefigura la realizzazione di un corpo di fabbrica in pietra facciavista costituito da n°07 unità immobiliari ad uso residenziale aventi le seguenti caratteristiche (TAV.7 - 8 - 9):

Alloggio 1 (piano terra) : costituito da un locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno per accesso al locale bagno di servizio e camera doppia; porticato antistante l'ingresso all'unità abitativa per una vivibilità esterna alternativa; ampia corte esclusiva sistemata a giardino; posto auto privato.

Trattasi di ex fabbricato rurale destinato stalla, fienile e magazzini attrezzature e prodotti derivanti dalla lavorazione dei terreni, facente parte di un nucleo edilizio definito e costituito da un fabbricato principale sviluppato su tre piani ed utilizzato quale unità abitative residenziali e servizi connessi quali cantine e magazzini, ed un fabbricato secondario destinato quale unità abitative residenziali.

Da una ricostruzione storica, attraverso una ricerca presso gli edifici pubblici ed attraverso la testimonianza storica di persone che abitualmente risiedevano sull'immobile principale e nella Frazione di Ribolla, la data di realizzazione dei fabbricati è ipotizzabile negli anni dal 1900 al 1920.

Come si evince dagli elaborati grafici e documentazione fotografica allegati alla presente, il fabbricato presentava particolari caratteristiche architettoniche nei prospetti principali che riconducono alle tipologie e caratteristiche presenti nei fabbricati realizzati in quegli anni (1900).

Il fabbricato risultava costituito da un nucleo centrale, sviluppato su due piani fuori terra: al piano terra la superficie utilizzata era stalla, mentre al piano primo era ubicato un locale fienile.

Sul lato Nord/Est e Sud sono presenti appendici sempre in muratura adibiti a locali magazzini, la cui superficie era distribuita a piano terra.

Nel lato Sud del fabbricato è presente, inoltre, una piccola superficie delimitata da un muretto in pietra facciavista adibita a concimaia.

La superficie complessiva risulta di Mq.377,83 (compreso le murature tutte, con esclusione della concimaia); il volume complessivo del fabbricato è pari a Mc.1364,42 (TAV.2 - 3 - 4 - 5).

L'andamento altimetrico del sito, decrescente in senso Nord/Sud con pendenza lieve pressoché costante, non è tale da costituire un deterrente economico all'intervento edilizio, consentendo al contrario una ottimizzazione per l'inserimento del nucleo edilizio nel contesto morfologico sul terreno, limitando l'impatto ambientale sul sito.

La volumetria residenziale massima realizzabile - ricostruibile è fissata in Mc.1364,42 determinata dal rilievo del fabbricato oggi diruto (Rif. TAV. 4 - 6 - 10).

CRITERI DI SCELTA URBANISTICA

Gli obbiettivi posti a fondamento delle scelte tecniche progettuali e di riferimento operativo del Piano di Recupero, possono essere schematizzabili come di seguito:

- realizzare e creare un sito edilizio il più possibile capace di rispondere ai bisogni di "qualità dell'abitare" che provengono in modo sempre più consapevole ed esplicito dall'utenza, non trascurando l'inserimento urbanistico della costruzione nel contesto tipologico di riferimento, assimilabile a quanto fino ad oggi realizzato e ristrutturato nel tempo in luoghi tipici e simili a quello oggetto di intervento.

La prima questione trova grande occasione di verifica ed appagamento nella logica insediata propria dell'edilizia unifamiliare a media densità, che garantisce al contempo economicità di interventi, razionalità del tessuto residenziale, alto livello di risposta ai bisogni individuali dell'abitare.

In questo senso (e come previsto nel Piano di Recupero di che trattasi), risulta evidente la necessità di superare la logica del "condominio", elemento comune e prevalentemente sviluppato nel tessuto urbano in genere, dando l'opportunità di realizzare unità abitative di primo ordine, ad uso residenziale, come sopra specificato.

Alloggio 2 (piano terra) : costituito da un locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno per accesso al locale bagno di servizio e camera doppia; porticato antistante l'ingresso all'unità abitativa ed ampia corte esclusiva sistemata a giardino; posto auto privato.

Alloggio 3 (piano terra) : costituito da un locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno per accesso al locale bagno di servizio, camera doppia e camera singola; porticato antistante l'ingresso all'unità abitativa ed ampia corte esclusiva sistemata a giardino; posto auto privato.

Alloggio 4 (piano terra) : costituito da un locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno per accesso al locale bagno di servizio e camera doppia; porticato antistante l'ingresso all'unità abitativa ed ampia corte esclusiva sistemata a giardino; posto auto privato.

Alloggio 5 (piano terra) : costituito da un locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno per accesso al locale bagno di servizio e camera doppia; porticato antistante l'ingresso all'unità abitativa ed ampia corte esclusiva sistemata a giardino; posto auto privato.

Alloggio 6 (piano terra) : costituito da un locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno per accesso al locale bagno di servizio e camera doppia; porticato antistante l'ingresso all'unità abitativa ed ampia corte esclusiva sistemata a giardino; posto auto privato.

Alloggio 7 (piano primo) : costituito da un locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno per accesso al locale bagno di servizio, camera doppia e camera singola; terrazzo con accesso dal locale soggiorno, tettoia antistante l'ingresso all'unità abitativa ed ampia corte esclusiva sistemata a giardino; posto auto privato.

ruder della Diga dei Muracci (nelle cartografie indicata come Diga Pia dei Tolomei).

L'area risulta sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge 1497/1939 - D. Lgs. 490/1999, secondo i contenuti della Cartografia dell'Amministrazione Provinciale anno 1988. Lo studio geologico allegato alla strumentazione urbanistica del Comune di Roccastrada qualifica il sito a Pericolosità Irrelevante ed assegna una buona classe di fattibilità (II°).

Il manufatto edilizio oggetto di intervento non possiede valore storico ambientale; tale circostanza trova conferma confrontando le tavole n°11 e 14/G del Piano Strutturale, che evidenziano come l'immobile in progetto non risulti inserito nella scheda n°81/C e posto chiaramente al di fuori del sedime contraddistinto con la scheda n°82/A ascrivibile ai manufatti edilizi aventi valore storico - ambientale (TAV.1).

Da ciò appare chiaro che non risultano applicabili le norme di salvaguardia di cui all'Art.4 del Piano Strutturale e gli interventi in progetto risultano ammissibili ai sensi dell'Art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione per il Territorio Aperto vigenti e non in contrasto con l'Art.40 delle NTA del Regolamento Urbanistico adottato laddove sia assistito dal Piano Attuativo per interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DA RECUPERARE

Il fabbricato in oggetto è ubicato in località "Casa Muccaia", in aperta campagna e dista circa km. 3 (tre) dalla Frazione di Ribolla, centro dove sono ubicati i servizi primari (Banche, Servizio Postale, Guardia Medica, Supermarket, ecc.); è asservito dalla viabilità provinciale denominata Giuncarico - Ribolla, dalla quale si diparte una strada vicinale sterrata che conduce al fabbricato oggetto di intervento.

E' utile comunque precisare che il presente fabbricato, a causa del suo mancato utilizzo per molti decenni, ha subito negli ultimi anni un grave degrado strutturale che a causato numerosi crolli; inizialmente hanno ceduto le strutture minori poste su unico piano (copertura e muri portanti magazzini aderenti al corpo di fabbrica principale) evidentemente costruite in maniera più precaria, fino al crollo del piano superiore del corpo centrale (fienile) avvenuto appena due mesi orsono.

Per l'individuazione corretta della consistenza metrica e volumetrica, è stato necessario interpretare la struttura esistente (che indicava chiaramente, prima dell'ultimo crollo, le altezze dell'intersezione delle varie coperture sulle murature portanti), le mappe catastali e le tracce nel luogo che identificano l'ingombro in pianta del fabbricato. Per maggior chiarezza è possibile analizzare la documentazione fotografica allegata alla presente, relativa allo stato originario (antecedente al crollo del fienile) e dello stato attuale del fabbricato oggetto di intervento.

FINTURE DEL FABBRICATO OGGETTO DI P.d.R.

Il fabbricato di che trattasi era costituito da struttura portante in pietra facciavista; le facciate erano arricchite da ampie aperture finestrate le quali erano arredate da spallette ed architravi i mattoni pieni di laterizio; la copertura, del tipo a "capanna", con manto di copertura costituito da tegole in laterizio tipo "coppi alla toscana".

PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero in oggetto, il cui ambito territoriale è individuato nella TAV.1 è riferito, come sopra descritto, alla ricostruzione del fabbricato rurale ex stalla - fienile - magazzini, da destinarsi ad unità abitative e servizi ad uso residenziale.

RIFINITURE AREE ESTERNE

Relativamente alle rifiniture delle aree esterne viene prevista la realizzazione di una strada di tipo carrabile per accesso agli alloggi ed alla zona parcheggi, sistemata con spolvero di cava e pietrisco macinato fino, in modo tale da uniformarla alla strada vicinale esistente; le corti esclusive degli alloggi verranno sistemate a verde, con prato ed essenze arboree autoctone; le delimitazioni delle corti e del lotto oggetto di intervento, verranno eseguite mediante la posa di filagne di castagno trattate.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto acque nere

L'impianto verrà realizzato secondo le tecniche idrauliche idonee alla buona funzionalità; le tubazioni di vario diametro in PVC di tipo rinforzato, pozzetti in cls vibrato, tubazioni previste in pressione in polietilene PN 16, ed inviate all'impianto depuratore in previsione da realizzare anche a servizio del nucleo edilizio esistente.

Impianto acque bianche

Visto l'andamento morfologico prettamente pianeggiante del sito oggetto di intervento, la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche dalle superfici delle corti di pertinenza saranno effettuate mediante scoline a cielo aperto, ivi convogliate con pendenze naturali nelle scoline naturali presenti nel terreno di proprietà sistemato ad impianto di uliveto e periferico all'intervento in progetto, quindi allontanate verso il fiume Bruna.

➤ **N°7 Posti Auto di pertinenza**

Ml.5.00 x 3.50 x 7 = Mq. 122.50

➤ **N°7 Posti auto privati di servizio**

Ml.5.00 x 2.50 x 7 = Mq. 87.50

TOTALE Mq. 210.00 di progetto

➤ **Legge 122/89 (1 Mq. Ogni 10 Mc. di volumetria realizzata)**

Mc.1299.79 / 10 = Mq. 129.98 destinati a parcheggio

Mq. 210.00 di progetto > di Mq. 129.98 realizzabili

TIPOLOGIE EDILIZIO - ARCHITETTONICHE

FINITURE PRINCIPALI ALLOGGI

Il corpo di fabbrica principale verrà realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamento perimetrale interamente in pietra facciavista; la copertura con tipologia a "capanna" verrà realizzata con struttura portante in legno, mezzane di laterizio e manto di copertura con tegole in laterizio tipo coppi e tegole toscane, compreso i porticati antistanti gli alloggi; le gronde verranno realizzate in mezzane poste a due o tre file; i canali di gronda ed i relativi pluviali previsti in rame; le mazzette, architravi e soglie di porte e finestre previste in mattoni di laterizio di recupero posti a coltello; pareti interne in mattoni forati di laterizio intonacate con malta comune ed imbiancate in bianco di calce; pavimenti e rivestimenti in ceramica e/o cotto; finestre con infisso in legno del tipo alla toscana con scuretti interni; portoncini di ingresso in legno; scale di accesso al piano primo in muratura tradizionale; ringhiera di protezione in ferro battuto; marciapiede perimetrale in cls. pavimentato con piastrelle di cotto; impianti idraulico, elettrico e di riscaldamento eseguiti secondo le normative vigenti in materia (TAV.9).

ELABORATI PROGETTUALI

- RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- RELAZIONE GEOLOGICA

TAV. 1 - UBICAZIONE SITO OGGETTO DI INTERVENTO

TAV. 2 - STATO ORIGINARIO:
Planimetria generale

TAV. 3 - STATO ORIGINARIO:
Piante - Sezione - Prospetti

TAV. 4 - STATO ORIGINARIO:
Analisi planovolumetrica

TAV. 5 - STATO ORIGINARIO:
Schizzo prospettico di insieme

TAV. 6 - STATO MODIFICATO:
Planimetria generale

TAV. 7 - STATO MODIFICATO:
Piante Piano Terra - Primo - Coperture

TAV. 8 - STATO MODIFICATO:
Specifica piante alloggi

TAV. 9 - STATO MODIFICATO:
Prospetti - Sezioni

TAV. 10 - STATO MODIFICATO:
Analisi Planovolumetrica

TAV. 11 - STATO MODIFICATO:
Schizzo Prospettico di insieme

ANALISI PLANIVOLUMETRICA

La volumetria di progetto riferita al presente Piano di Recupero risulta di Mc.1299.79 < di Mc.1364.42 Ante - Operam; la superficie coperta del corpo di fabbrica risulta di Mq.407.10 (compreso le murature tutte); la superficie utile complessiva di Mq.337.25; gli alloggi risultano asserviti da piccoli porticati per una superficie complessiva di Mq. 83.05 (TAV. 8 - 10).

SPAZI PER PARCHEGGI

La materia è regolata dall'Art.18 della Legge 765/1967, così come modificata dall'Art.2 della Legge 122/1989 e dall'ultimo comma dell'Art.26 della Legge 47/1985.

In tali articoli si dispone che le costruzioni devono essere dotate di spazi di parcheggio privati e che detti parcheggi costituiscono pertinenze delle costruzioni stesse.

Coerentemente agli assunti urbanistici sopra esposti le unità abitative saranno dotate di posto auto privato ricavato all'interno della corte esclusiva, della superficie di Mq. 17.50 (Ml.5.00x3.50); al fine del dimensionamento minimo previsto dalla Legge 122/89 (1 Mq. ogni 10 Mc. di costruzione realizzata), il P. di R. prevede la realizzazione di un secondo posto auto a servizio di ogni singola unità abitativa, ricavato all'interno del lotto oggetto di intervento, nel lato Nord/Ovest dove viene prevista la formazione di uno spazio di manovra sia per i residenti che per eventuali mezzi di servizio e soccorso. Sia lo spazio di manovra sopradescritto che i posti auto privati e gli accessi agli alloggi, saranno raggiungibili mediante la formazione di una piccola viabilità carrabile a servizio del fabbricato principale e posta sul lato Sud del medesimo, realizzata seguendo la morfologia del terreno esistente e sistemata con pietrisco e spolvero di cava ("strada bianca") - (TAV.6).

Impianto Acquedotto

Con derivazione dalla tubazione pubblica posta lungo la viabilità provinciale Giuncarico - Ribolla mediante tubazione di polietilene e/o similari PN 16, saranno servite tutte le utenze presenti compreso i servizi connessi.

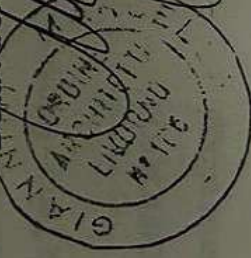
Fornitura energia elettrica - Illuminazione

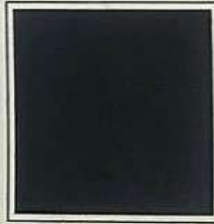
L'impianto di fornitura energia elettrica sarà realizzato mediante derivazione dalla linea già esistente e funzionante nei fabbricati esistenti; per il trasferimento dei cavi conduttori necessari per la realizzazione dell'impianto verranno utilizzate canalizzazioni in PVC tipo rinforzato, pozzetti di derivazione ed intercettazione in cls. impianto di presa di terra a norma.

Relativamente alla illuminazione , sarà eseguita come sopra, con installazione di pali di vetroresina e/o acciaio zincato e verniciato, con corpo illuminante di vetro di forma e dimensioni da verificare in corso di realizzazione intervento edilizio.

Il Tecnico

Dott. Arch. Giannini Marcello





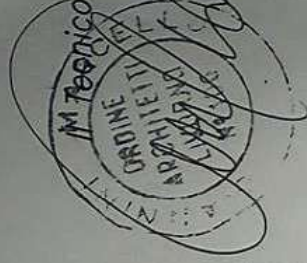
COMUNE di ROCCASTRADA

(Provincia di Grosseto)

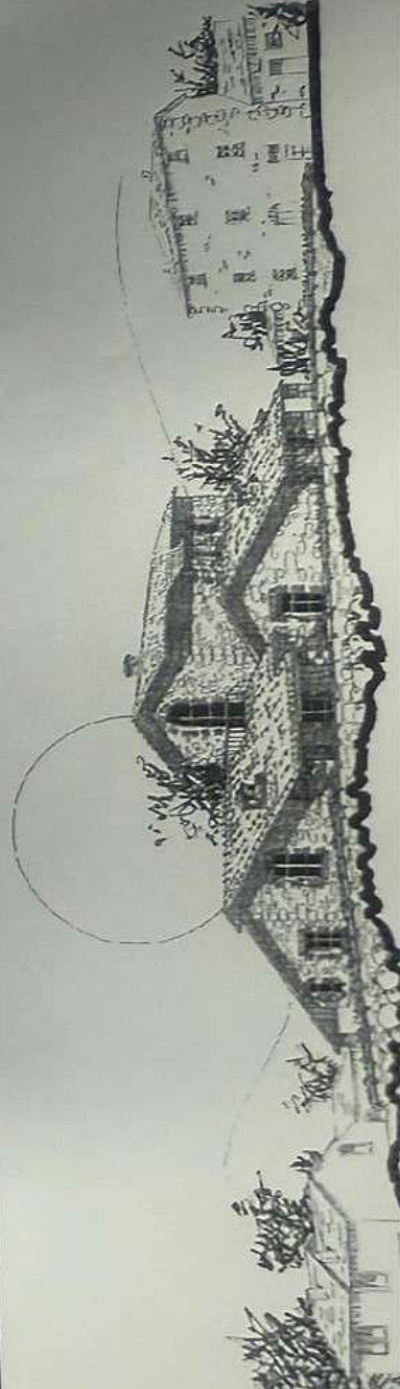
PROGETTO	PIANO DI RECUPERO PER LA RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE DA DESTINARSI AD UNITA' IMMOBILIARI E SERVIZI AD USO RESIDENZIALE.	
LOCALITA'	MUCCAIA - FR. RIBOLLA	
RICHIEDENTE	SIG. ROGHI MASSIMO	
PROGETTISTA	DOTT. ARCH. GIANNINI MARCELLO	
OGGETTO	STATO MODIFICATO : SCHIZZO PROSPETTICO DI INSIEME	tav.: 11
DATA	DICEMBRE 2001	SCALA

Il Richiedente

Di Anna



PROVINCIA DI GROSSETO	021292	20DIC01
CAI	CLAS	1042



LEGENDA	
(A)	Fabbricato rurale (ex fienile) oggetto di intervento
(B)	Fabbricato uso residenziale - magazzini
(C)	Fabbricato uso residenziale - magazzini
(D)	Fabbricato uso magazzini
(1)	Strada vicinale di accesso
(2)	Resede dei fabbricati
(3)	Oliveto esistente

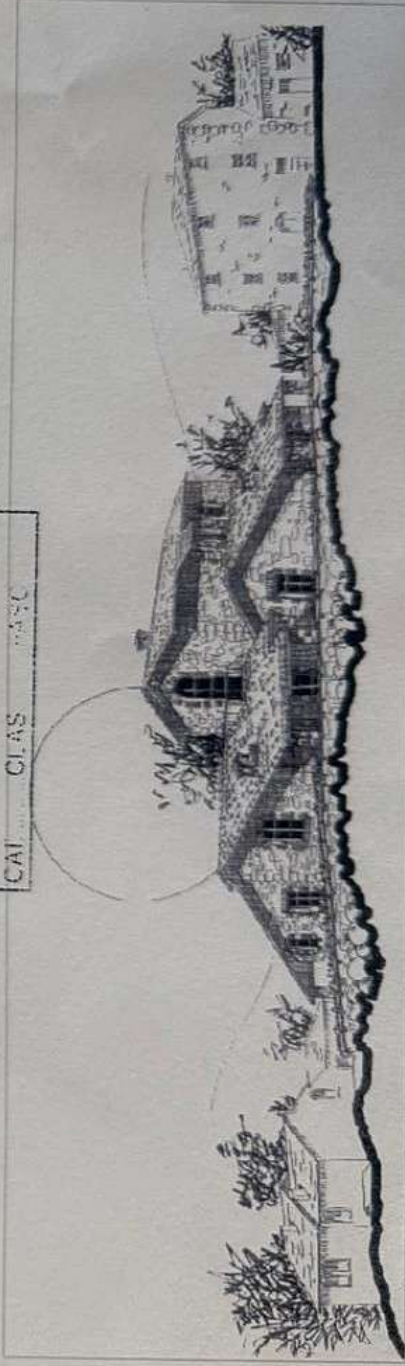
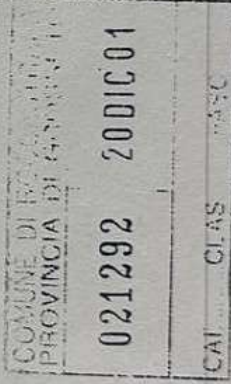
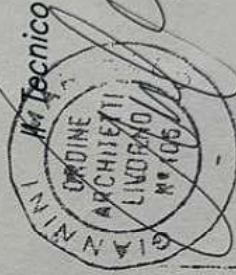
COMUNE di ROCCASTRADA

(Provincia di Grosseto)

PROGETTO	PIANO DI RECUPERO PER LA RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE DA DESTINARSI AD UNITA' IMMOBILIARI E SERVIZI AD USO RESIDENZIALE.	
LOCALITA'	MUCCAIA - FR. RIBOLLA	
RICHIEDENTE	SIG. ROGHI MASSIMO	
PROGETTISTA	DOTT. ARCH. GIANNINI MARCELLO	
OGGETTO	STATO MODIFICATO ; PIANTA PIANO TERRA-PRIMO-COPERTURE	tav.: 7
DATA	DICEMBRE 2001	SCALA 1:100

Il Richiedente

Rogli Massimo



**ANALISI SUPERFICI ALLOGGI
STATO MODIFICATO**

SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq. 407,10
SUPERFICIE UTILE	mq. 337,25
SUPERFICIE UTILE PORTICATI	mq. 83,05

TAV.

CALCOLO SUPERFICI FINESTRATE
VERIFICA RAPPORTO AEROILLUMINANTE

D

ALLOGGIO - 1 -

destinazione	superficie utile	rapp. aeroil.	sup. finestrata	note
cucina - soggiorno	mq. 21,45	2,68	mq. 2,80	> 1/8
camera	mq. 14,04	1,76	mq. 2,08	> 1/8

VARIANTE
COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
AL SINDACATO DEL COMUNE DI ROCCASTRADA
PRACTICA N. 151 anno 03
GROSSETO 24.06.2003



P.E. 50 del 2004

ISTANZA DI ACCESSE
AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI
L. 77/2000 art. 21 e 24
Municipio di Roccastrada - via S. Orsola 13
30041 Roccastrada - Grosseto - Toscana
Tel. 0571 9491 - Telefax 0571 020111
E-mail: comune@comune.roccastrada.it
Internet: www.comune.roccastrada.it
Dati personali / informazioni personali che
potrebbero essere accessibili dal sito web del
Comune di Roccastrada
CIVILISERVIZIO SPA, Roccastrada
P. 270 (Roccastrada)
Allegato al progetto P.E. 50
del 2004
Autore: info@comune.roccastrada.it
Indirizzo: Roccastrada, Toscana
30041 Roccastrada

COMUNE DI ROCCASTRADA
P. 270 (Roccastrada)
Autore: info@comune.roccastrada.it
Indirizzo: Roccastrada, Toscana
30041 Roccastrada

COMUNE di ROCCASTRADA

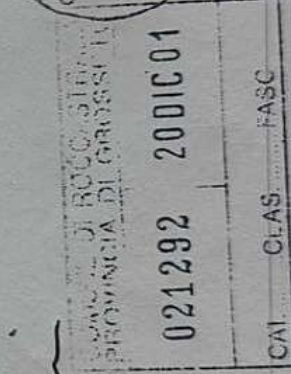
(PROVINCIA DI GROSSETO)

PROGETTO	PIANO DI RECUPERO PER LA RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE DA DESTINARSI AD UNITA' IMMOBILIARI E SERVIZI AD USO RESIDENZIALE.	
LOCALITA'	MUCCAIA - FR. RIBOLLA	
RICHIEDENTE	SIG. ROGHI MASSIMO	
PROGETTISTA	DOTT. ARCH. GIANNINI MARCELLO	
OGGETTO	STATO ORIGINARIO : PLANIMETRIA GENERALE	tav.: 2
DATA	DICEMBRE 2001	SCALA 1:200

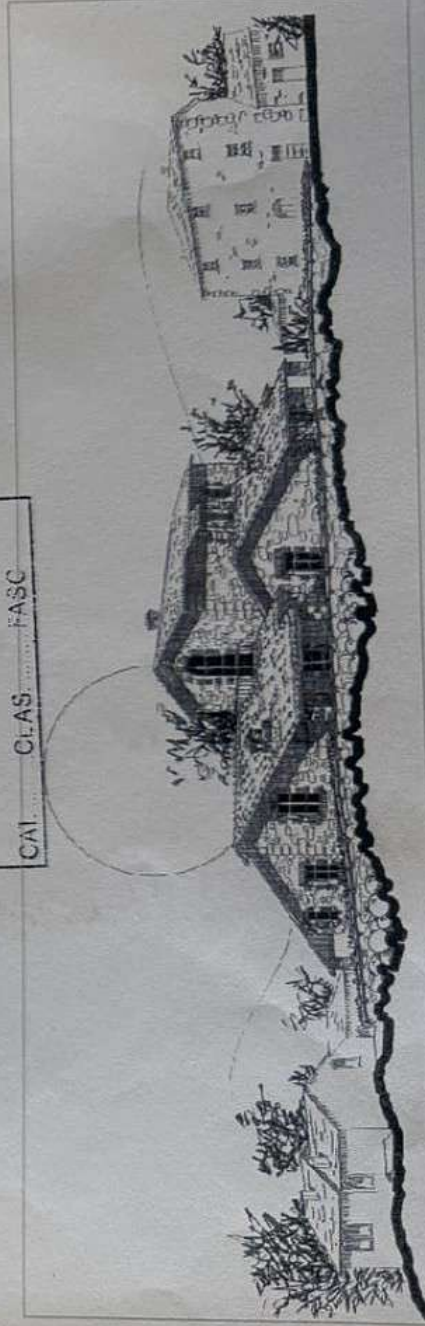
Il Richiedente

Ri Min

Il Tecnico



CAI CLAS FASC



TAV. STATO MODIFICATO
PIANTA PIANO PRIMO
B

SCALA 1:100

A



D

C

F

E

B

ALLOGGIO - 4 -

destinazione	superficie utile	ropp. aerol.	sup. finestra	note
cucina - soggiorno	mq. 17,4	2,14	mq. 3,24	> 1/8
camera	mq. 16,5	2,02	mq. 2,08	> 1/8

ALLOGGIO - 5 -

destinazione	superficie utile	ropp. aerol.	sup. finestra	note
cucina - soggiorno	mq. 18,00	2,25	mq. 3,24	> 1/8
camera	mq. 16,00	2,00	mq. 2,08	> 1/8

ALLOGGIO - 6 -

destinazione	superficie utile	ropp.
cucina - soggiorno	mq. 22,00	2,17
camera	mq. 14,04	1,7

proprietario/comproprietario dell'edificio alle cui pratiche edilizie si richiama l'incarico
 acquirente / titolare dell'edificio alle cui pratiche edilizie si richiama l'incarico
 professionista incaricato dalla S...
 in qualità di
 C...
 C...
 C...
 C...

E di
TRADA

IONE DI UN FABBRICATO
ALMARI E SERVIZI AD USO

LOV. 7
TURE 1:100

Architect's signature

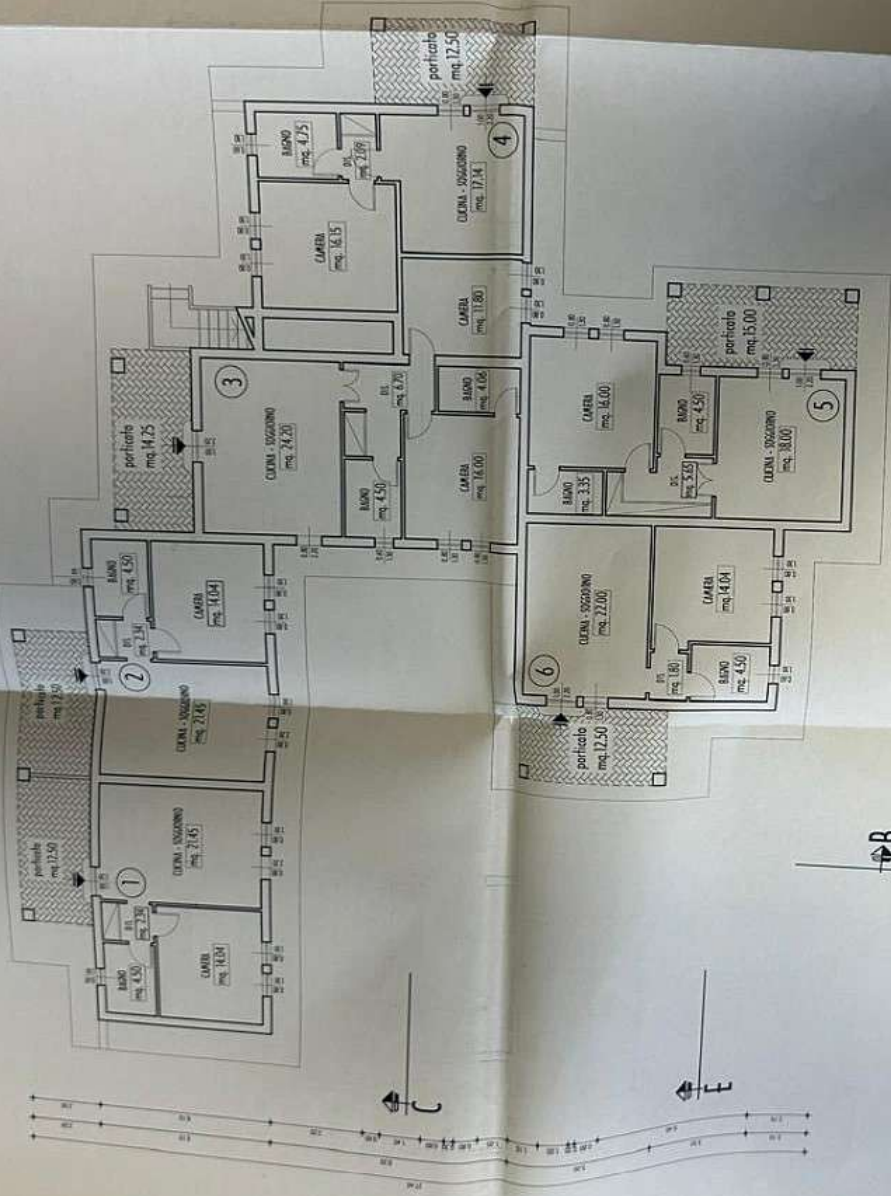


E
MINANTE

sup. finestrato	note
mq. 2,80	> 1/8
mq. 2,08	> 1/8

TAV. STATO MODIFICATO
PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100

A



ALLOGGIO - 2 -

destinazione	superficie utile	rapp. aerol.	sup. finestrato	note
cucina - soggiorno camera	mq. 21,45 mq. 14,04	2,68 1,76	mq. 2,80 mq. 2,08	> 1/8 > 1/8

ALLOGGIO - 3 -

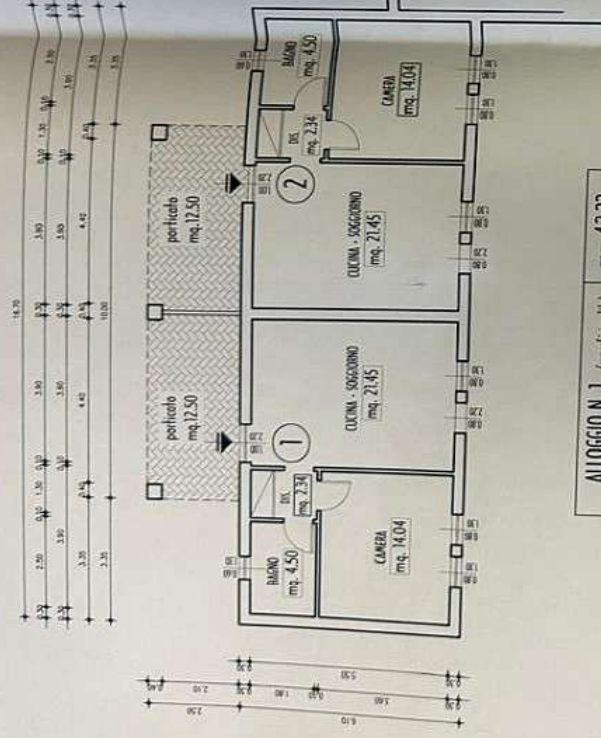
destinazione	superficie utile	rapp. aerol.	sup. finestrato	note
cucina - soggiorno camera camera	mq. 24,20 mq. 16,00 mq. 11,80	3,03 2,00 1,47	mq. 3,96 mq. 2,08 mq. 2,08	> 1/8 > 1/8 > 1/8

ALLOGGIO - 4 -

destinazione	superficie utile
cucina - soggiorno camera	mq. 17,14 mq. 16,15

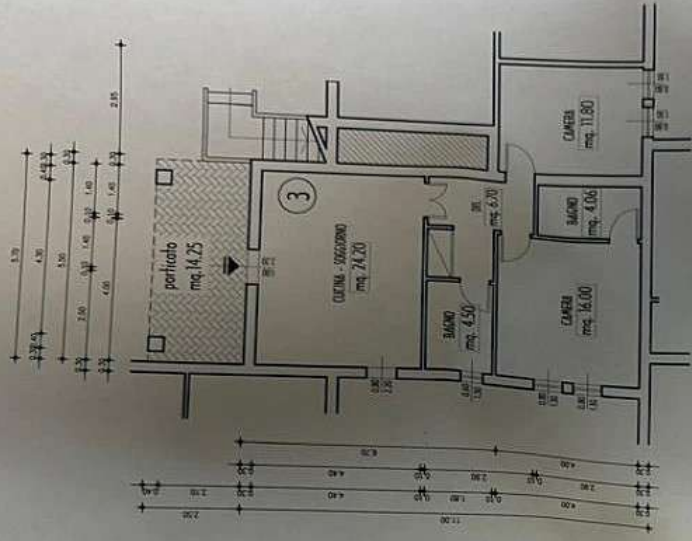
ANALISI SUPERFICI ALLOGGI STATO MODIFICATO	
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq. 407,10
SUPERFICIE UTILE	mq. 337,25
SUPERFICIE UTILE NORMALI	mq. 83,05

TAV. PIANTA ALLOGGI N.1 - 2
A SCALA 1:100



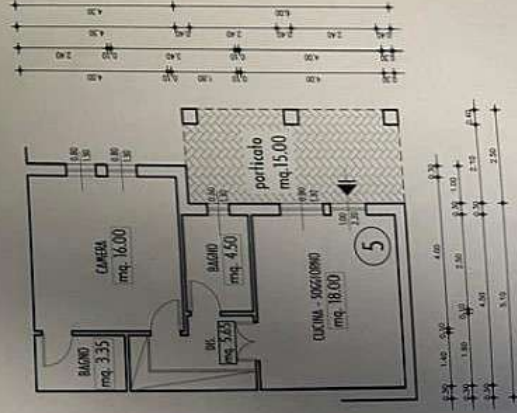
ALLOGGIO N. 1 (superficie utile)	mq. 42.33
porfito	mq. 12.50
ALLOGGIO N. 2 (superficie utile)	mq. 42.33
porfito	mq. 12.50

TAV. PIANTA ALLOGGIO N.3
B SCALA 1:100



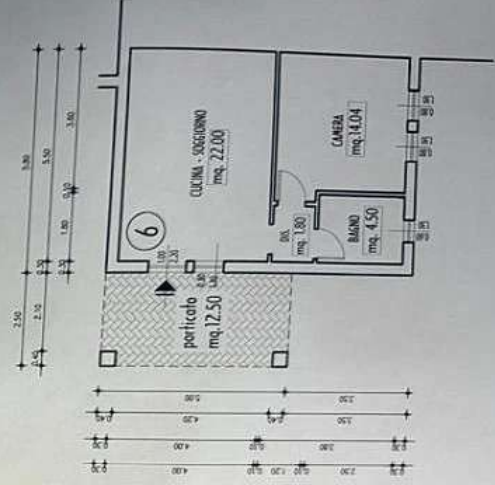
ALLOGGIO N. 3 (superficie utile)	mq. 67.26
porfito	mq. 14.25

TAV. PIANTA ALLOGGIO N.5
D SCALA 1:100



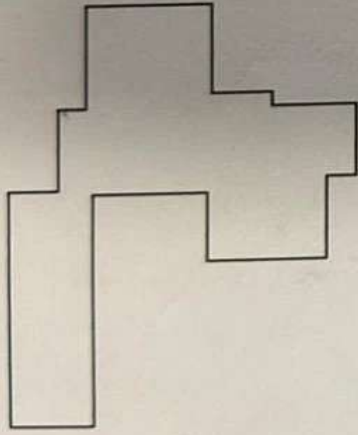
ALLOGGIO N. 5 (superficie utile)	mq. 47.50
porfito	mq. 15.00

TAV. PIANTA ALLOGGIO N.6
E SCALA 1:100

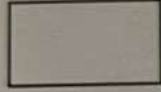


ALLOGGIO N. 6 (superficie utile)	mq. 42.34
porfito	mq. 12.50

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

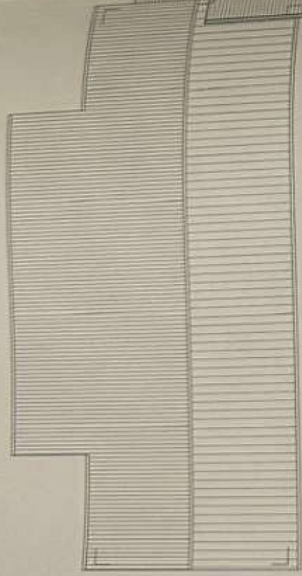


**ANALISI SUPERFICI ALLOGGI
STATO MODIFICATO**

SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq. 407,10
SUPERFICIE UTILE	mq. 337,25
SUPERFICIE UTILE PORTICATI	mq. 83,05

TAV. STATO MODIFICATO
PIANTA DELLE COPERTURE
SCALA 1:100

A



C

D

E

F

B

ALLOGGIO - 6 -

destinazione	superficie utile	rapp. aerol.	sup. finestrata	note
cucina - soggiorno	mq. 22,00	2,75	mq. 3,24	> 1/8
camera	mq. 14,04	1,75	mq. 2,08	> 1/8

ALLOGGIO - 7 -

destinazione	superficie utile	rapp. aerol.	sup. finestrata	note
cucina - soggiorno	mq. 23,10	2,89	mq. 4,72	> 1/8
camera	mq. 14,40	1,80	mq. 4,72	> 1/8
camera	mq. 10,08	1,26	mq. 2,08	> 1/8

via piazza n. 00.00/195

n. AU.3078868 Comune di ripubblicamento Cap. Roma n. 3

indirizzo e-mail o pec rilasciato il 04/09/2014 da C.I.

In qualità di / cav.ing.ing.rai.com / roberto.cavaliere@arceprogetti.it

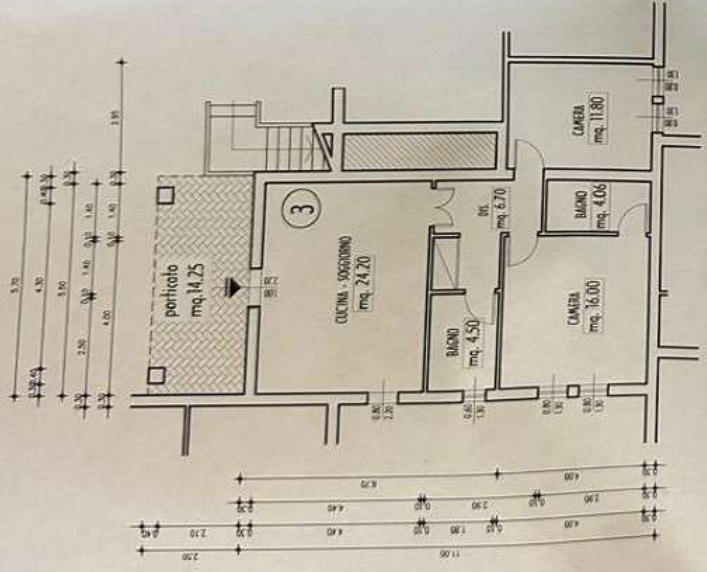
proprietario / obproprietario dell'edificio alle cui pratiche edilizie si richiede l'accesso

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

professionista incaricato dalle Sog. n. del Sig. VENTURO

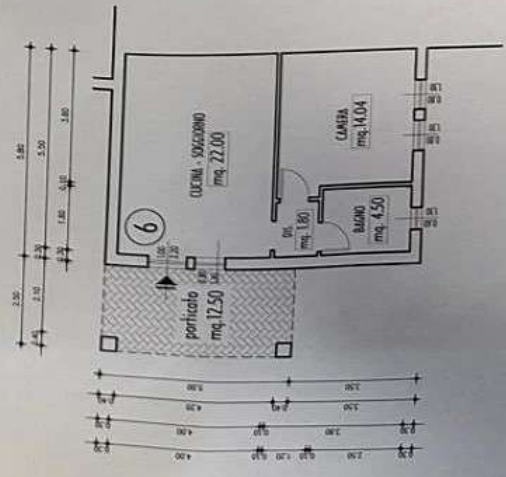
residente a **ROZZARADA**

TAV. **B** PIANTA ALLOGGIO N.3
SCALA 1:100



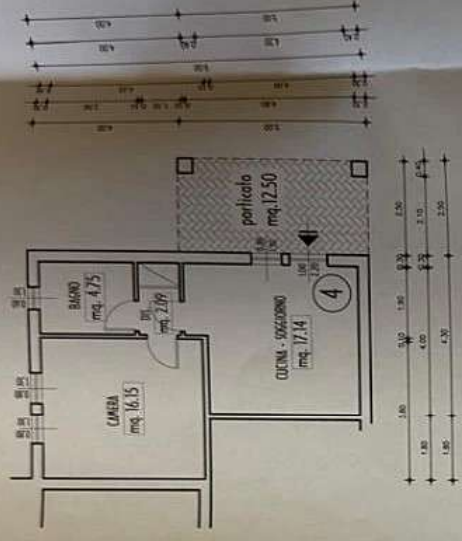
ALLOGGIO N. 3 (superficie utile)	mq. 67,26
portico	mq. 14,25

TAV. **E** PIANTA ALLOGGIO N.6
SCALA 1:100



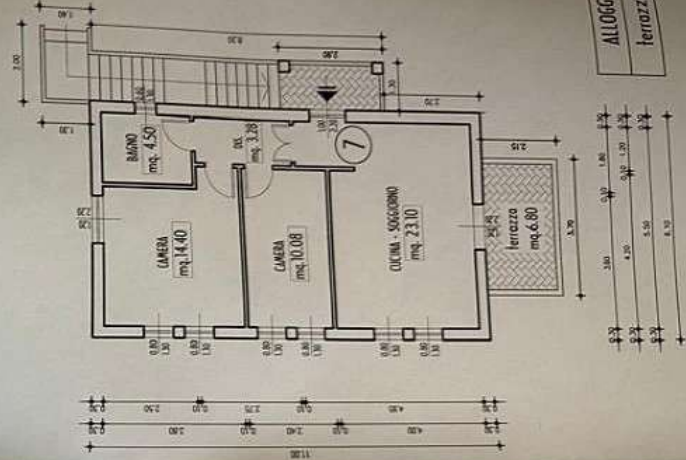
ALLOGGIO N. 6 (superficie utile)	mq. 42,34
portico	mq. 12,50

TAV. **C** PIANTA ALLOGGIO N.4
SCALA 1:100



ALLOGGIO N. 4 (superficie utile)	mq. 40,13
portico	mq. 12,50

TAV. **F** PIANTA ALLOGGIO N.7
SCALA 1:100



ALLOGGIO N. 7 (superficie utile)	mq. 55,36
terrazzo + portico	mq. 10,60

LEGENDA

A	Fabbricato oggetto di P. di R. (n. 7 alloggi)
B	Fabbricato uso residenziale - magazzini
C	Fabbricato uso residenziale - magazzini
D	Fabbricato uso magazzini
1	Strada vicinale di accesso
2	Resede dei fabbricati
3	Oliveto esistente
4	Viabilità carrabile a servizio alloggi
5	Parcheggio privato - spazio di manovra
6	Corti esclusive alloggi
7	Posti auto privati alloggi

COMUNE di ROCCASTRADA

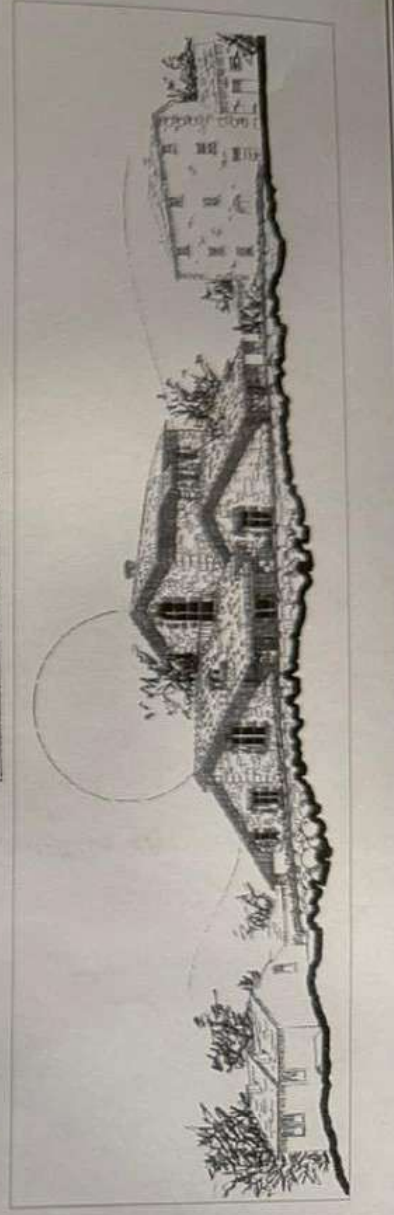
(Provincia di Grosseto)

PROGETTO	PIANO DI RECUPERO PER LA RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE DA DESTINARSI AD UNITA' IMMOBILIARI E SERVIZI AD USO RESIDENZIALE.	
LOCALITA'	MUCCAIA - FR. RIBOLLA	
RICHIEDENTE	SIG. ROGHI MASSIMO	
PROGETTISTA	DOTT. ARCH. GIANNINI MARCELLO	
OGGETTO	STATO MODIFICATO : SPECIFICA PIANTE ALLOGGI	tav.: 8
DATA	DICEMBRE 2001	SCALA 1:100

Il Richiedente

De M...

COMUNE DI ROCCASTRADA PROVINCIA DI GROSSETO	
021292	2001C01
CAI	CLAS FASC



Settembre 2004



COMUNE di ROCCASTRADA

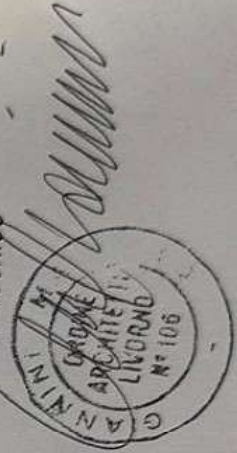
(PROVINCIA DI GROSSETO)

PROGETTO	PIANO DI RECUPERO PER LA RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE DA DESTINARSI AD UNITA' IMMOBILIARI E SERVIZI AD USO RESIDENZIALE.	
LOCALITA'	MUCCAIA - FR. RIBOLLA	
RICHIEDENTE	SIG. ROGHI MASSIMO	
PROGETTISTA	DOTT. ARCH. GIANNINI MARCELLO	
OGGETTO	STATO MODIFICATO : PLANIMETRIA GENERALE	
DATA	DICEMBRE 2001	SCALA
		1:200
	tav.:	6

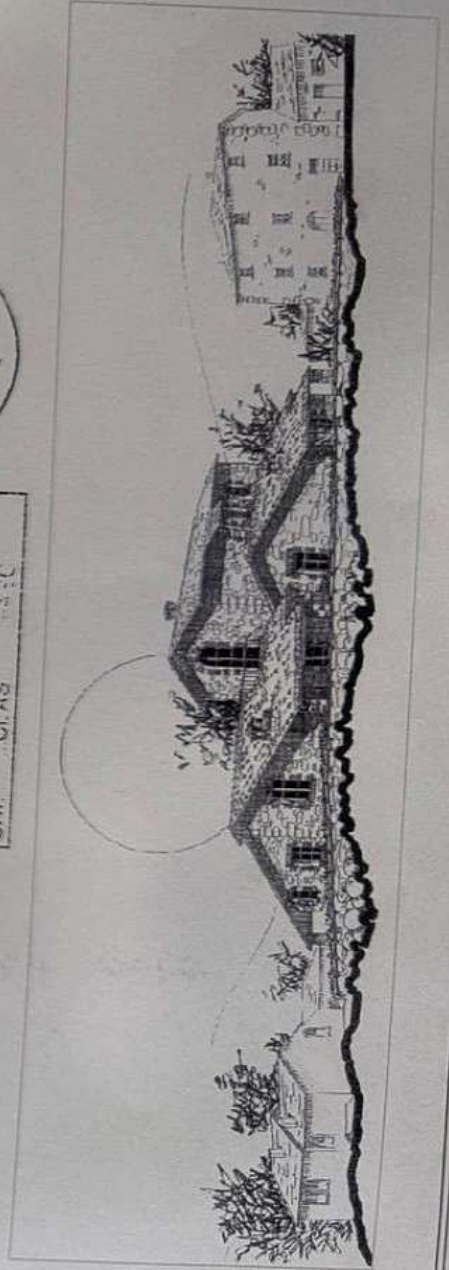
Il Richiedente

De Massimo

Il Tecnico



COMUNE DI ROCCASTRADA PROVINCIA DI GROSSETO	
021292	2001C01
CAL.	CLAS. CASC.



Descrizione delle opere previste nella Variante in
C.O. e caratteristiche alloggi di nuova
individuazione

Alloggio 1 (piano terra) : le opere di modifica consistono in modesti spostamenti delle pareti divisorie interne, la variazione della porta finestra e della finestra del soggiorno (di fatto vengono invertite nella loro posizione); la divisione interna dei locali rimarrà invariata e risulterà costituita da un locale soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno per accesso al locale bagno, camera doppia, camera singola e locale w.c. di servizio - superficie utile Mq.75,48.

Alloggio 2 (piano terra) : le opere di modifica consistono in modesti spostamenti delle pareti divisorie interne con il solo ampliamento del locale ripostiglio; il presente alloggio, con accesso dal lato nord/est del fabbricato sarà costituito da un locale soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno per accesso al locale bagno, ripostiglio e camera doppia - superficie utile Mq.55,16.

Alloggio 3 (piano terra) : le opere di modifica consistono in modesti spostamenti delle pareti divisorie interne; il presente alloggio, con accesso dal lato sud/ovest del fabbricato, sarà costituito da un locale soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno per accesso al locale bagno, camera doppia e camera singola, locale ripostiglio - superficie utile Mq.60,62.

Alloggio 4 (piano terra) : le opere di modifica consistono in modesti spostamenti delle pareti divisorie interne, l'eliminazione del locale disimpegno per accesso camera e bagno, con nuova soluzione che presenterà l'accesso al locale camera dal soggiorno ed al locale bagno direttamente dalla camera; la sistemazione interna dell'alloggio risulterà costituita da un locale angolo cottura, soggiorno/pranzo, accesso camera singola con w.c. di

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

PREMESSA

La presente relazione tecnica viene redatta a corredo della 2^a **VARIANTE IN CORSO D'OPERA** al progetto per la realizzazione di n°6 unità immobiliari ad uso residenziale con servizi, previsti in Comune di Roccastrada (GR), Fr. Ribolla, Località Muccaia, su terreno di proprietà Sig. ROGHI Massimo.

Il progetto, approvato con **Concessione Edilizia n°26 del 06/04/2004 - P.E.451/2003 - e C.E. di Variante in C.O. n°05 del 15/02/2005**, redatto in conformità con le vigenti disposizioni urbanistiche, propone la ricostruzione di un fabbricato rurale adibito ad ex stalla - fienile - magazzini, da destinarsi ad unità abitative e servizi ad uso residenziale, con particolare riferimento al **Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Delibera C.C. n°44 del 06 Agosto 2003 e relative Norme Tecniche di Attuazione.**

Trattasi di 2^a *Variante in C.O.* redatta al fine di definire ed adeguare gli spazi interni ed esterni alle unità abitative in progetto, in primo luogo alla configurazione strutturale in cemento armato (pilastri e travi) adottata per la costruzione, ed in secondo luogo alle esigenze commerciali della proprietà nel rispetto delle richieste dei futuri acquirenti alloggi.

Le modifiche esterne, non sostanziali, consistono nell'adeguamento della posizione sia delle aperture (finestre e porte), che dell'imposta della linea di gronda porzione fabbricato piano terra, necessarie al fine di rispettare il posizionamento della struttura portante in cemento armato (pilastri e travi) da tamponare completamente con pietra facciavista; relativamente alla porzione di fabbricato piano primo gli spazi che circoscrivevano le aperture finestrate, previsti intonacati,

1° VARIANTE

PRATICA N. 451 ANNO 03

COMUNE DI ROCCASTRADA

Provincia di Grosseto

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI ROCCASTRADA



L sottoscritto ROGHI MASSIMO GROSSETO - 31-01-1961
nome - cognome o ragione sociale luogo e data di nascita

residente in RIBOLLA via loc. MUCCATA n. 500 C.F. RGHMSMIG1431E202X

nome - cognome o ragione sociale luogo e data di nascita
residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____

nome - cognome o ragione sociale luogo e data di nascita
residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____

nome - cognome o ragione sociale luogo e data di nascita
residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____

nome - cognome o ragione sociale luogo e data di nascita
residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____

richiede... a norma delle vigenti disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia, la concessione / autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di **2° VARIANTE IN CORSO D'OPERA - PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI N° 6 UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE** da realizzare in RIBOLLA via loc. MUCCATA particella/e n. 3/578/8/84 foglio n. 204 del Catasto Terreni / NCEU del Comune di Roccastrada. Dichiaro che il terreno immobile interessato di cui sopra è nella piena proprietà / disponibilità del richiedente e progettisti sono i sigg.ri:

GEOM. EMANUELE ORTINI C.F. RTMMVL57401E202J
scritto all'albo dei GEOMETRI di GROSSETO col n. 508
residente in RIBOLLA via DELLA AUSERGHI n. 4 telef. 579659

GEOM. LORENZO PANTUCCI C.F. BNLLN267404E202F
scritto all'albo dei GEOMETRI di GROSSETO col n. 814
residente in RIBOLLA via DELLA LIBERTA' n. 1 telef. 578232

TIPO DI INTERVENTO

- A - Opere di urbanizzazione
- B - Domanda di massima
- C - Progetto di lottizzazione
- D1 - Nuove costruzioni
- D2 - Fienili - stalle - silos - invasi - annessi
- D3 - Alberghi - motel - ristoranti - residenze turistico-alberghiere
- D4 - Campeggi
- D5 - Edifici pubblici
- F - Ristrutturazione edilizia
- G1 - Demolizione
- G2 - Manutenzione straordinaria
- G3 - Restauro e risanamento
- G4 - Recinzioni
- H - Modifiche destinazioni d'uso
- L - Chioschi permanenti e in concessione
- M - Cappelle - edicole - monumenti funebri
- N - Verme - insegne - monumenti - pensiline - verande - tende esterne
- P - Varianti
- R - Altri interventi

DOCUMENTI ALLEGATI

- Elaborati tecnici
- Relazione tecnica
- Fotografia
- Stralcio di P.d.F.
- Titolo di proprietà
- Piano aziendale, delib. ed elaborati vistati
- Computo metrico estimativo
- Relazione geologica

PROTOCOLLO GENERALE

COMUNE DI ROCCASTRADA
PROVINCIA DI GROSSETO

002971 26 FEB 05

CAT..... CLASS..... FASC.....

2015 del 25.05
Inchiesta Catalogo Anagrafici
Sue prot 451/03

N. 451 / Anno 2003 / ROGHI MASSIMO
nome e cognome

PRECEDENTE: (quando trattati di varianti occorre precisare il numero di collegamento alla pratica precedente)

verranno tamponati con pietra facciavista, in modo da uniformare tutto il fabbricato sotto l'aspetto architettonico - estetico. Le modifiche interne riguardano piccoli spostamenti delle pareti divisorie per adeguamento degli spazi rispettanti il posizionamento della struttura portante in cemento armato (pilastri e travi).

Preme evidenziare che le modeste varianti da apportare al progetto incidono sull'ingombro planovolumetrico del fabbricato concessionato, comunque nei limiti previsti sia dalla Concessione Edilizia originaria sia dal Piano di Recupero precedentemente approvati.

Le varianti interne ed esterne, non modificano ne strutturalmente ne architettonicamente il fabbricato; ad opere ultimate il complesso immobiliare, nel suo insieme, manterrà la conformazione prevista in sede progettuale (come si evince dagli elaborati grafici allegati alla presente).

La volumetria complessiva costruita è pari a **Mc.1356,86** < di **Mc.1364,42** individuata dal Piano di Recupero approvato con Delibera C.C. n°44 del 06 Agosto 2003; la superficie coperta del corpo di fabbrica risulta di **Mq.345,24**; la superficie utile - calpestabile di **Mq.356,06**; la superficie lorda di pavimento (slp) è pari a **Mq.426,07**, mentre la superficie netta di pavimento (snp) è pari a **Mq. 356,06**.

Relativamente al calcolo delle superfici finestrate e la verifica dei rapporti aeroilluminanti dei singoli alloggi, si rimanda all'elaborato grafico "Allegato 2.2b".

GEM

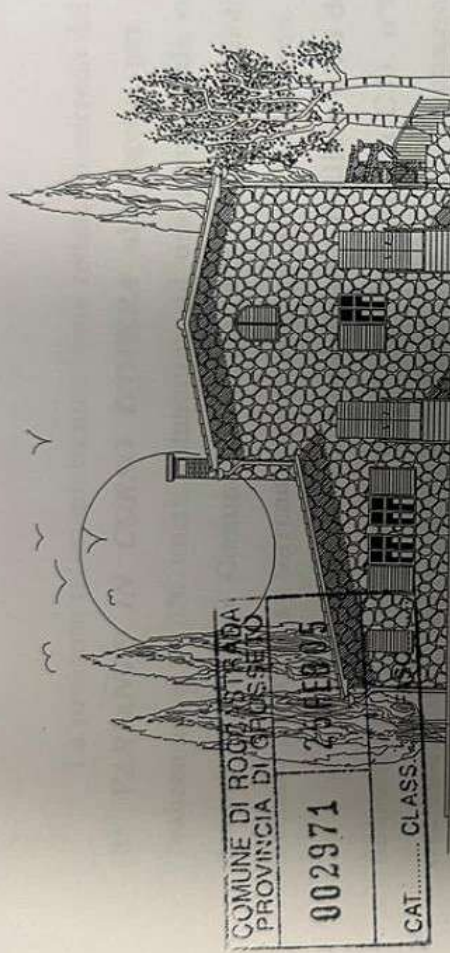
STUDIO TECNICO
Geom. EMANUELE ORTIMINI

studio tecnico

GEO

STUDIO TECNICO
Geom. EMANUELE ORTIMINI
Ribolla, Via degli Abbrighi, 4 - tel. 0564 579659

studio tecnico
Geom. Lorenzo Bonelli
Via della Libertà, 1 - 52027 RIBOLLA (GR)
Tel./Fax 0564-579652



PROGETTO

PER LA REALIZZAZIONE DI UN EMBRICATO
DA DESTINARSI AD UNITA' IMMOBILIARI AD
USO RESIDENZIALE E SERVIZI 01/05

UBICAZIONE

ELABORATO ALLEGATO
COMUNE DI ROCCA S. ADA DI COSTRUIRE
FRAZIONE RIBOLLA 28 SET. 2005
LOCALITA' MUCCAIA 5f del

RICHIEDENTE

SIG. ROGGI MASSIMO

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Ardo Anna Saggiotti

ALLEGATO

1.1b

2^A VARIANTE IN C.O. RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

RIFERIMENTO

P.E. n° 451/03 -

IL RICHIEDENTE



servizio, disimpegno per accesso locale bagno di servizio, ripostiglio e camera doppia - superficie utile Mq.75,41.

Alloggio 5 (piano terra - primo) : le opere di modifica consistono nella eliminazione del locale ripostiglio sottoscala; il piano terra sarà costituito da un locale soggiorno/pranzo con angolo cottura e scala di servizio per collegamento piano primo; piano primo - disimpegno per accesso camera doppia, locale studio e bagno di servizio - superficie utile Mq.53,70.

Alloggio 6 (piano terra - primo) : piano terra - ingresso al vano scale per il collegamento al piano primo; piano primo costituito da monolocale abitativo e locale bagno di servizio - superficie utile Mq.35,69 (la superficie utile totale deriva dalla sommatoria della superficie dell'ingresso al monolocale abitativo P.T., della superficie del monolocale e del locale bagno di servizio al P.1° - non è stata presa in considerazione la superficie occupata dalla scala di accesso al piano primo).

Relativamente ai materiali impiegati per la costruzione del fabbricato, compreso le rifiniture interne ed esterne, si precisa che rimarranno invariati, così come previsti nel progetto concesso con C.E. n°26/2004 - P.E. 451/2003.

Rifiniture esterne

Relativamente alle rifiniture delle aree esterne viene prevista la realizzazione di una strada di tipo carrabile per accesso agli alloggi ed alla zona parcheggi, sistemata con spolvero di cava e pietrisco macinato fino, in modo tale da uniformarla alla strada vicinale ed alla corte comune esistenti; l'accesso al fabbricato ed alle relative unità abitative avverrà utilizzando la viabilità esistente che si diparte dalla strada provinciale; sia la viabilità carrabile che gli spazi destinati a parcheggi auto privati saranno realizzati con pietrisco debitamente compattato in modo tale da consentire la permeabilità delle acque meteoriche; le orti

Relativamente alla illuminazione , sarà eseguita come sopra, con installazione di pali di vetroresina, con corpo illuminante di vetro di forma e dimensioni da verificare in corso di realizzazione intervento edilizio.

Spazi destinati a parcheggio

La materia è regolata dall'Art.18 della Legge 765/1967, così come modificata dall'Art.2 della Legge 122/1989 e dall'ultimo comma dell'Art.26 della Legge 47/1985.

In tali articoli si dispone che le costruzioni devono essere dotate di spazi di parcheggio privati e che detti parcheggi costituiscono pertinenze delle costruzioni stesse.

Coerentemente agli assunti urbanistici sopra esposti le unità abitative saranno dotate di posti auto privati, ricavati all'interno della corte esclusiva, per una superficie complessiva di Mq.87,00; al fine del dimensionamento minimo previsto dalla Legge 122/89 (1 Mq. ogni 10 Mc. di costruzione realizzata), verranno realizzati posti auto a servizio di ogni singola unità abitativa, ricavati all'interno del lotto oggetto di intervento, per una superficie complessiva di Mq.51.50.

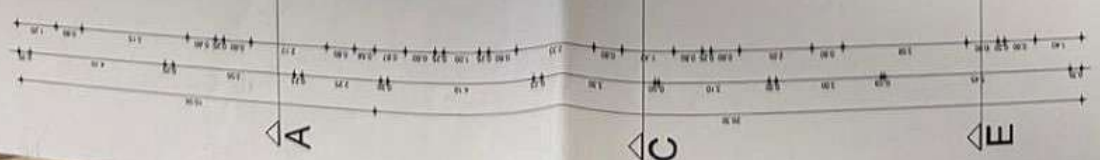
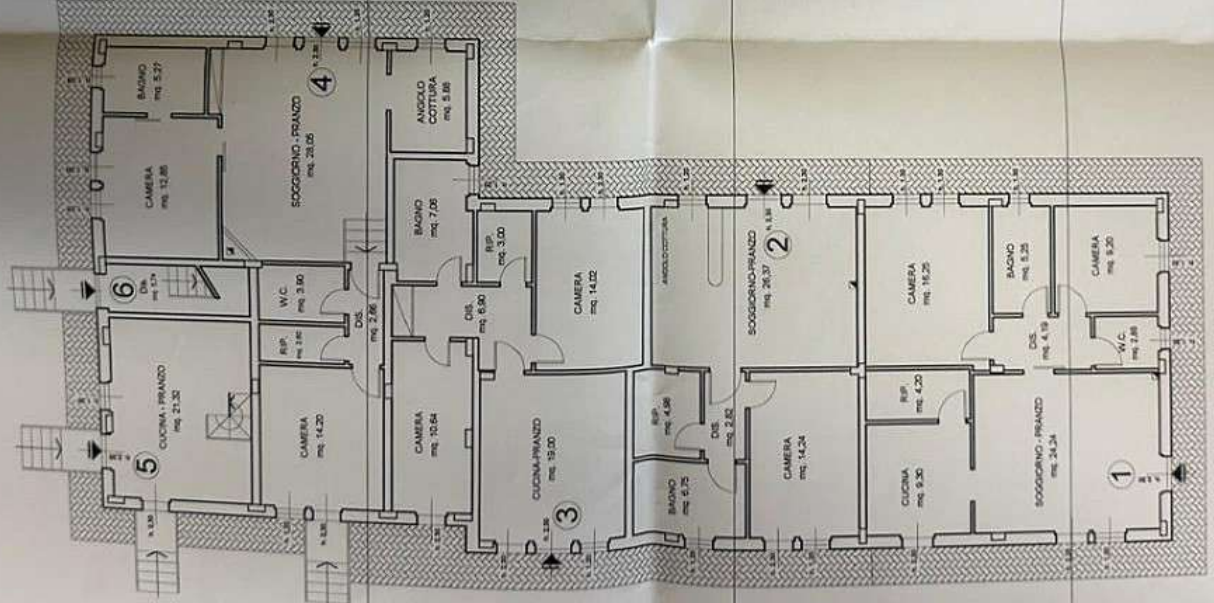
La superficie totale dell'area destinata a parcheggio, ivi compresi i necessari spazi di manovra, sarà nel suo complesso pari a Mq.138,50, superiore ai minimi stabiliti dalla vigente Legge 122/89:

Mq.138,50 > di Mq.135,69 (Mc.1.356,86/10).

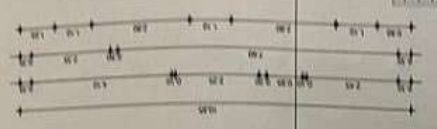
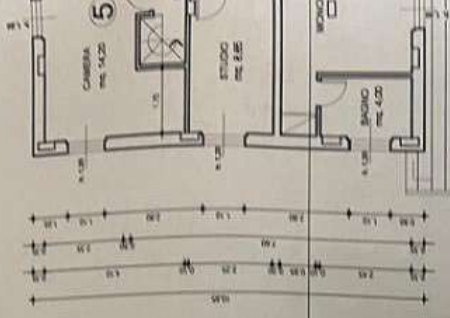
I Tecnici



TAV. PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100
A



TAV. PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:100
B



3.6b

ELABORATI GRAFICI
SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
ACCESSIBILITÀ - ADATTABILITÀ

REFERIMENTO P.E. n°451/03

IL RICHIEDENTE

esclusive degli alloggi verranno sistemate a verde, con prato rustico ed essenze arboree ed arbustive autoctone; i percorsi interni ai giardini verranno realizzati con mattoni di laterizio; la delimitazione delle corti esclusive alloggi verrà eseguita mediante la posa di filagne di castagno trattate infisse sul terreno naturale e siepi arbustive di essenze autoctone.

L'area oggetto di intervento edilizio verrà delimitata da essenze arboree autoctone di specie resinosa (cipressi) e specie quercina (roverella, leccio, cerro) integrate con arbusti, in modo tale da creare una schermatura tra l'intervento in progetto ed i fabbricati limitrofi.

Relativamente alla schermatura verso la viabilità provinciale, verrà garantita mediante la posa di essenze arboree ed arbustive autoctone (delle specie indicate in precedenza), schermatura in parte già esistente ed identificata quale uliveto di nuovo impianto.

TAV. PIANTA PIANO PRIMO

B SCALA 1:100





STUDIO TECNICO
Geom. EMANUELE ORTIMINI
Ravenna, Via degli Alerghini, 4 - tel. 0544 579459

studio tecnico
Geom. Lorenzo Bonelli
Via della Libertà, 1 - 06027 RIBOLLA (GR)
Tel./Fax 0564-578252

COMUNE DI ROCCASTRADA
PROVINCIA DI GROSSETO
002971 25 FEB 05
CAT..... CLASS..... FASC.....



PROGETTO

PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO
DA DESTINARSI AD UNITA' IMMOBILIARI AD
USO RESIDENZIALE E SERVIZI

UBICAZIONE

COMUNE DI ROCCASTRADA
FRAZIONE RIBOLLA
LOCALITA' MUCCAI
L.R. 01/05
ELABORATO ALLEGATO
PERMESSO DI COSTRUIRE

RICHIEDENTE

SIG. ROGHI MASSIMO del 28 SET. 2005

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

ALLEGATO

3.3b

2^ VARIANTE IN C.O.
ELABORATI GRAFICI

PIANTE E SEZIONI STATO MODIFICATO

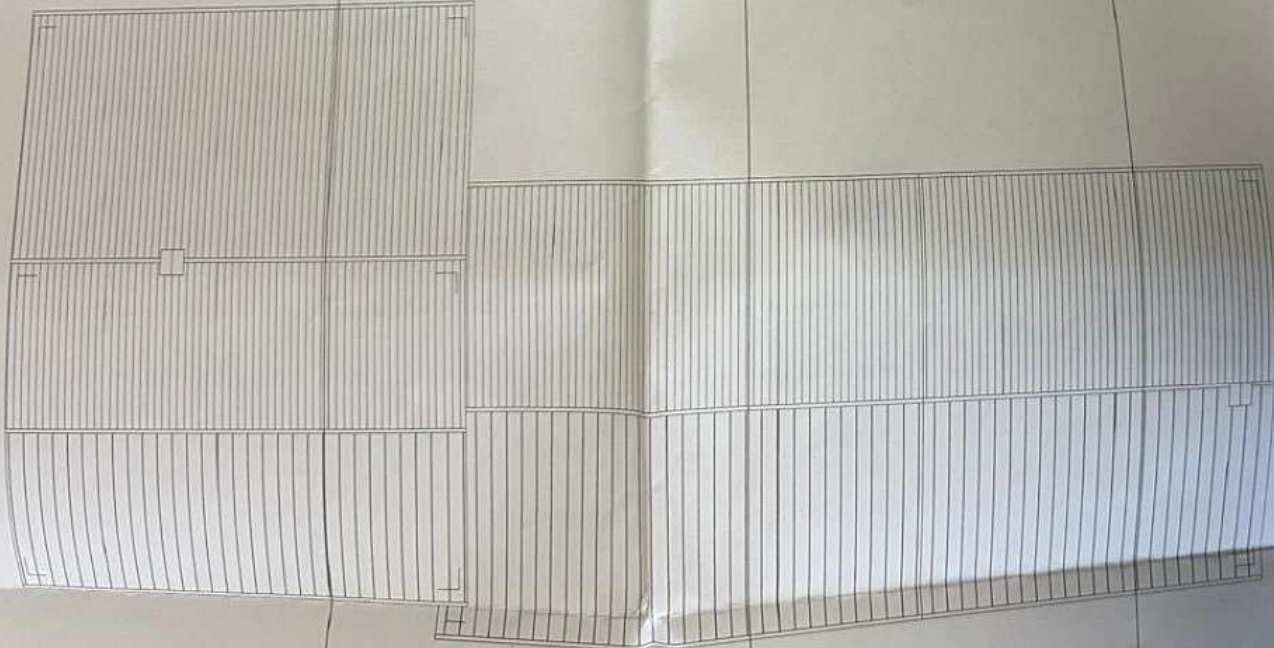
RIFERIMENTO

P.E. n°451/03 -

IL RICHIEDENTE

[Handwritten signature]





↑ B

↑ D

↑ F

TAV. **E**

SEZIONE C:D

SCALA 1:100

TAV. **F**

SEZIONE E:F

SCALA 1:100

In qualità di PROPRIO TAV. 1 PROPRIO TAV. 1 PROPRIO TAV. 1
 altro (specificare) _____
 (vedi attestazione allegata)

DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITÀ:

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

Descrizione impianti tecnologici

Impianto acque nere

L'impianto verrà realizzato secondo le tecniche idrauliche idonee alla buona funzionalità; le tubazioni di vario diametro in PVC di tipo rinforzato, pozzetti in cls vibrato, tubazioni previste in pressione in polietilene PN 16, ed inviate all'impianto di smaltimento, del tipo fossa settica tipo Imhoff e fitodepurazione, da realizzare a servizio delle unità abitative in progetto (n°6 unità - max n°24 persone - utenti).

Impianto acque bianche

La raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche dalle superfici delle corti di pertinenza saranno effettuate mediante scoline a cielo aperto, ivi convogliate con pendenze naturali nelle scoline naturali presenti nel terreno sistemato ad impianto di uliveto e periferico all'intervento in progetto, quindi allontanate verso il fiume Bruna.

Impianto Acquedotto

Con derivazione dalla tubazione pubblica posta lungo la viabilità provinciale Giuncarico - Ribolla mediante tubazione di polietilene e/o similari PN 16, saranno servite tutte le utenze presenti compreso i servizi connessi.

Fornitura energia elettrica - Illuminazione

L'impianto di fornitura energia elettrica sarà realizzato mediante derivazione dalla linea già esistente e funzionante nei fabbricati esistenti; per il trasferimento dei cavi conduttori necessari per la realizzazione dell'impianto verranno utilizzate canalizzazioni in PVC tipo rinforzato, pozzetti di derivazione ed intercettazione in cls. impianto di presa di terra a norma.



COMUNE DI ROCCASTRADA

(PROVINCIA DI GROSSETO)

PERMESSO DI COSTRUIRE

PRATICA
N° 451/03
PERMESSO DI
COSTRUIRE
N° 57
DEL 28.09.2005

IL FUNZIONARIO

VISTA la domanda in data 26.02.2005 inoltrata da ROGHI MASSIMO nato a Grosseto il 31.01.1961 e residente in Ribolla loc. Muccaia, diretta ad ottenere il permesso di eseguire la II° variante in corso d'opera ai lavori di realizzazione di un fabbricato da destinarsi ad unità immobiliari ad uso residenziale e servizi interessato da piano di recupero approvato con delibera C.C. n. 44 del 06.08.2003 autorizzati con atto n. 26 del 06.04.2004 – la variante consiste in modifiche interne ed esterne.
in Ribolla Loc. Muccaia
Mapp. n° 32/57/58/88/94 del Foglio n° 204;

VISTI i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;

VISTO il parere del Responsabile del procedimento p.a. Cittadini Lamberto in data 08.07.2005;

VISTA la dichiarazione dei tecnici geom. Bonelli Lorenzo ed Ortimini Emanuele circa il rispetto delle norme igienico – sanitarie vigenti ;

VISTA la L.R.T. 01 del 03.01.2005;

VISTO il nulla osta di cui all'art. 159 del D.Lvo 41/04 (ex art.7 L.1497/39-ex art.151 D.Lvo 490/99) e di cui alla L.R.52/79 mod. con L.R. 24/93 rilasciato in data 19.04.2005 n° 12 previo parere favorevole del Collegio istituito per la tutela del vincolo ambientale del 15.04.2005;

PRESO ATTO che il Ministero per i BB.CC.AA. non ha ritenuto di esercitare la facoltà di annullamento ai sensi dell'art. 159 del D.Lvo 41/04 (ex art.7 L.1497/39-ex art.151 D.Lvo 490/99) e di cui alla L.R.52/79 mod. con L.R. 24/93 provvedimento di autorizzazione ambientale sopra citato;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;



STUDIO TECNICO
ING. GIOVANNI MARINI & ASSOCIATI

Genoa, Levante Bonaldi
Via...
Tel. 010/555555



COMUNE DI ROCCASTRADA
FRAZIONE RIBOLLA
LOCALITA' MUCCAIA

PROGETTO

PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO
DA DESTINARSI AD UNITA' IMMOBILIARI AD
USO RESIDENZIALE E SERVIZI

UBICAZIONE

COMUNE DI ROCCASTRADA
FRAZIONE RIBOLLA
LOCALITA' MUCCAIA

RICHIEDENTE

SIG. ROGHI MASSIMO

ALLEGATO

3.6b

2^a VARIANTE IN C.O.

ELABORATI GRAFICI

SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

ACCESSIBILITA' - ADATTABILITA'

REFERIMENTO

P.E. 1745/103

IL RICHIEDENTE

Progetto



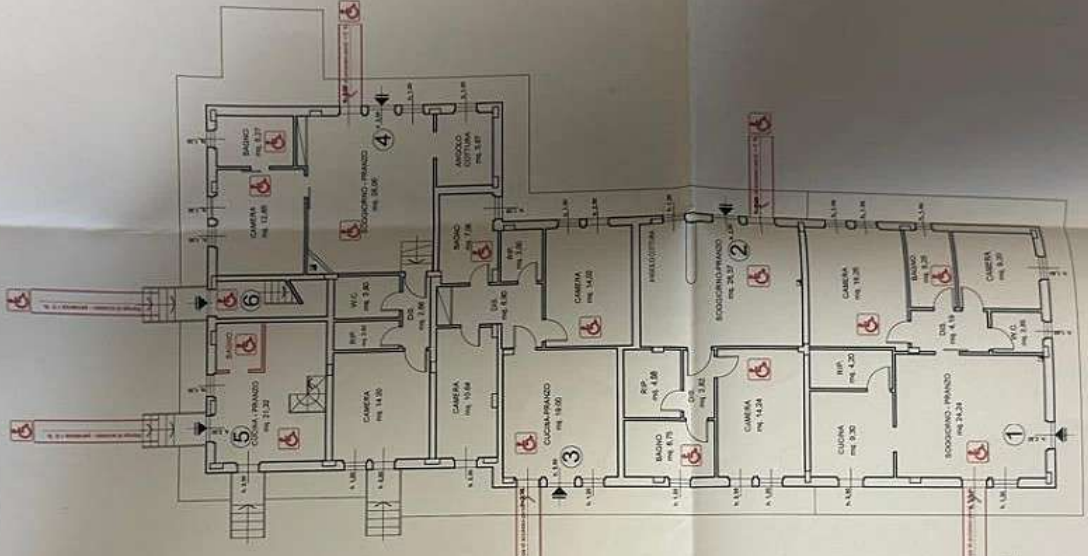
TAV. PLANIMETRIA GENERALE
A

SCALA 1:200



TAV. PIANTA PIANO TERRA
B

SCALA 1:100



TAV. PIANTA PIANO PRIMO
C

SCALA 1:100



ALLEGATO 3.6b

FASCICOLO DI

MANUTENZIONE

COMITENTE:

Sig. Roghi Massimo

Per C.O. n. 152

TAV. PIANTA PIANO TERRA

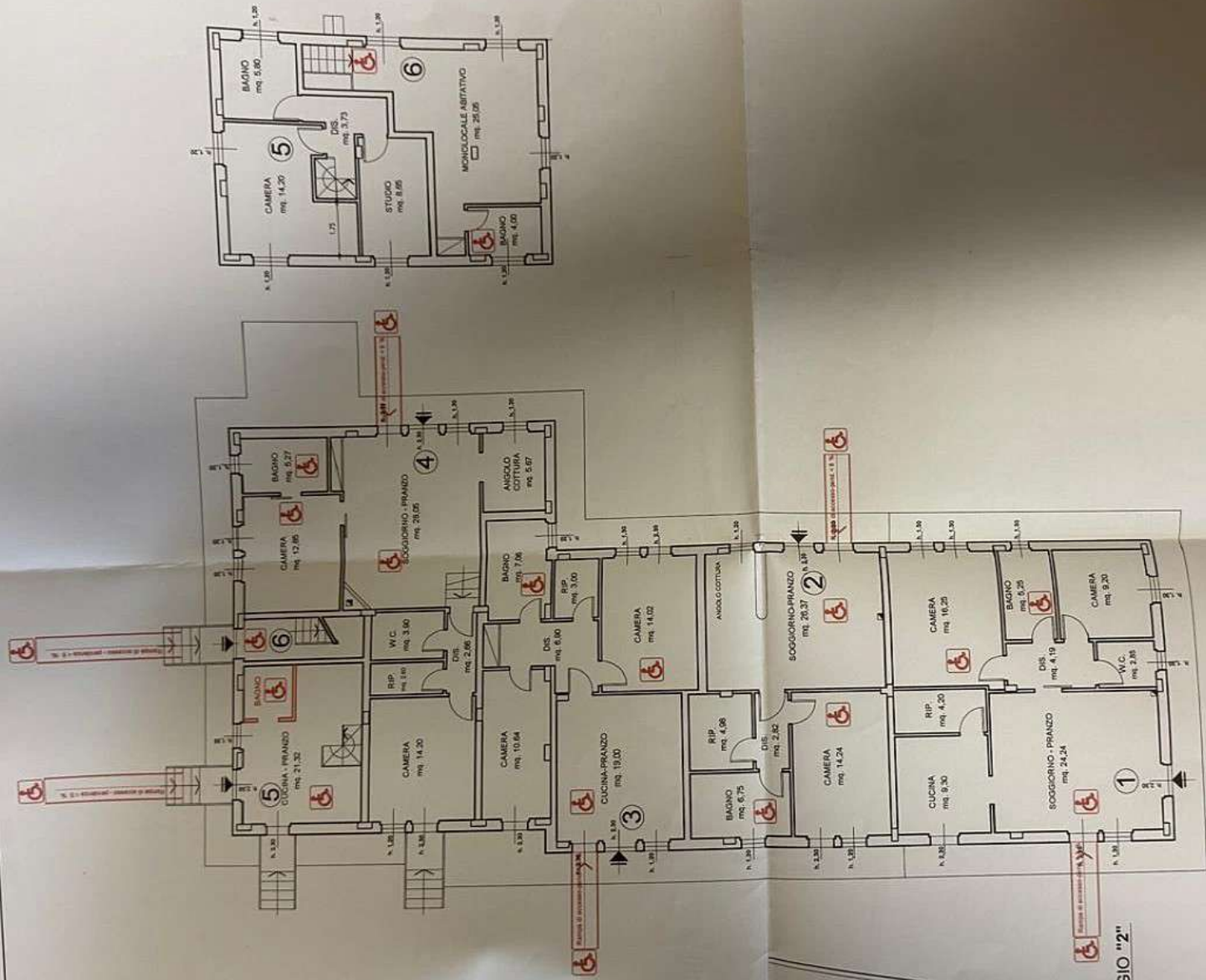
SCALA 1:100

B

TAV. PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:100

C



spazio di manovra

Viabilità interna comune

ALLOGGIO "2"

ALLOGGIO "4"

Porte esclusiva

Porte esclusiva

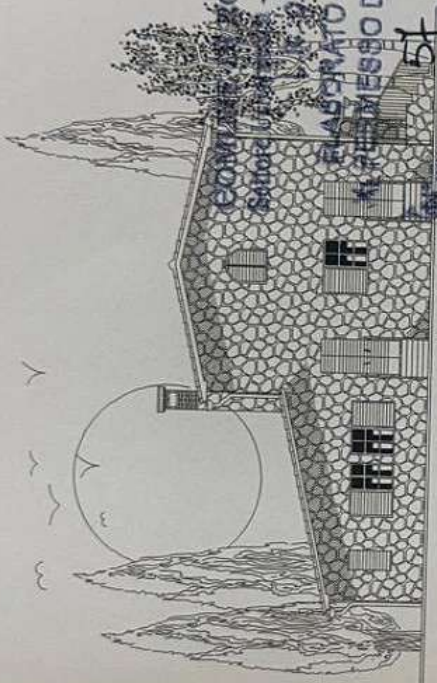
ALLOGGIO "1"

COMUNE DI ROCCASTRADA
GROSSETO



STUDIO TECNICO
Geom. EMANUELE ORTIMINI
P.leon, Via degli Abateghi, 4 - tel. 0564 379459

studio tecnico
Geom. Lorenzo Bonelli
Via della Libertà, 1 - 06027 ROCCILLA (GR)
Tel. Fax 0564-978202



COMUNE DI ROCCASTRADA
Settore Urbanistico - Attività Produttive
N. 01/05
ELABORATO ALLEGATO
AL PERMESSO DI COSTRUIRE
51
28 SET. 2005

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Anna Baglianti

PROGETTO

PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO
DA DESTINARSI AD UNITA' IMMOBILIARI AD
USO RESIDENZIALE E SERVIZI

UBICAZIONE

COMUNE DI ROCCASTRADA
FRAZIONE RIBOLLA
LOCALITA' MUCCAIA

RICHIEDENTE

SIG. ROGHI MASSIMO

COMUNE DI ROCCASTRADA PROVINCIA DI GROSSETO	
013338	25 AGO 05
CAT.	CLASS.
	FASC.

ALLEGATO
3.6b

2^a VARIANTE IN C.O.
ELABORATI GRAFICI

SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
ACCESSIBILITA' - ADATTABILITA'

RIFERIMENTO

P.E. n° 451/03 -

IL RICHIEDENTE

Roby Ricci



VISTE le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n° 303 e successive modificazioni;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio;

ACCERTATO che è stato soddisfatto l'obbligo previsto dall'art. 119 della L.R.T. nel modo seguente:

- a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria non dovuto;
- b) contributo raguagliato al costo della costruzione non dovuto;

VISTA la concessione originaria n° 29 del 06.04.2004 e successiva variante n. 05 del 15.02.2005;

PRESO ATTO che il richiedente ha dimostrato di essere proprietario dell'area o di avere titolo alla concessione;

RILASCIA

a **ROGHI MASSIMO**

Codice Fiscale RGH MSM 612A31 E202X

PERMESSO DI

II° variante in corso d'opera ai lavori di realizzazione di un fabbricato da destinarsi ad unità immobiliari ad uso residenziale e servizi interessato da piano di recupero approvato con delibera C.C. n. 44 del 06.08.2003 autorizzati con atto n. 26 del 06.04.2004 e n. 05 del 15.02.2005 – la variante consiste in modifiche interne ed esterne come descritto in premessa e come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da n° varie tavole, redatto da Geom. Ortimini Emanuele codice fiscale RTM MNL 57H01 E202J e da Geom. Bonelli Lorenzo codice fiscale BNL LNZ 67H04 E202F

Il fabbricato stesso non risulta ubicato in zona assoggettata al regime previsto dall'art. 35 della Legge 22.10.1971, n. 865, su area ceduta;

I lavori dovranno essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro i termini stabiliti dalla concessione originaria n° 26 del 06.04.2004 e successiva variante.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

CONDIZIONI SPECIALI

Dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni dei nulla osta citati nel presente permesso o necessari per dar luogo al legittimi inizio dei lavori.

Sono fatte salve le disposizioni previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia ai quali il manufatto oggetto della presente concessione edilizia deve essere conforme.

I contatori dell'acqua dovranno essere collocati all'esterno del fabbricato con facile accesso per gli incaricati ai controlli.

Rimangono valide tutte le condizioni contenute nella concessione originaria n° 26 del 06.04.2004 e successiva variante n. 05 del 15.02.2005;

Si fa presente che le opere sono soggette al rispetto della normativa antisismica se la relativa denuncia non fosse stata depositata agli atti di questo Comune, la S.V. dovrà provvedervi prima dell'inizio dei lavori secondo le modalita' stabilite dalla Legge 2/2/74 n° 64 e della Legge Regionale 6/12/1982 n° 88.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere acquisito il nulla osta sul vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923, nelle forme previste dalle vigenti disposizioni in materia (prescrizione valida in caso di sussistenza del vincolo stesso)

Prima dell'inizio dei lavori per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D. Legs. 494/96 dovrà essere comunicato al Comune l'avvenuta trasmissione alla AUSL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto legislativo, ed attestare la redazione del piano di sicurezza e coordinamento e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà essere specificatamente autorizzato dall'Ufficio Comunale competente secondo le procedure amministrative vigenti.

Principali adempimenti del titolare della concessione.

- Prima dell'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Comunale:

- le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico; la comunicazione della data di inizio dei lavori, onde procedere alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello, nonché delle fognature e dell'eventuale allineamento con altri fabbricati.

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

Roccastrada, li 28.09.2005

LC/rf

IL RESPONSABILE
arch. Anna Maglioli

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

4 OTT. 2005

li

IL CONCESSIONARIO
LC DECEGATO

STEFANO ARVINI Roccastrada

15A/03

MINUTA D'UFFICIO

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
-Ufficio Urbanistica-

prot. 1303

Roccastrada li 20.01.2006

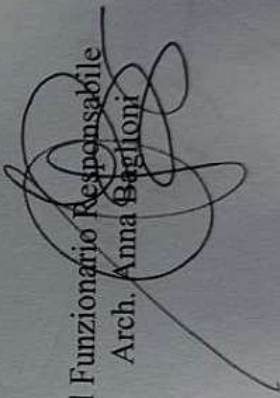
UFFICIO RAGIONERIA
SEDE

OGGETTO: ABITABILITA' / AGIBILITA' - ROGHI MASSIMO - PRAT. ED. N° 451/03

Con riferimento all'oggetto si rimette l'attestato di abitabilità con i relativi allegati presentato da ROGHI MASSIMO in data 02.12.2005

Distinti saluti.

Il Funzionario Responsabile
Arch. Anna Baglioni



/bg

MINUTA D'UFFICIO

COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto
-Ufficio Urbanistica-

Roccastrada li 20.01.2006

Rif. Prot. 19286
Prot. n. 1304
Prat. n. 451/03

Spett.le A.S.L.
Servizio Igiene Pubblica e
del Territorio
Via Manetti
58100 - GROSSETO

OGGETTO: attestazione di agibilità (ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/2005)

ROGHI MASSIMO

Ai sensi dell'art.86 L.R.T. 01/05 si invia l'attestazione di agibilità in oggetto, pervenuta a questo Comune, per quanto di vostra competenza.

Distinti saluti.



Funzionario Responsabile
Arch. Anna Baglioni

/bg

ACANTO AL DOGHERO IL CAVALLO
CANTIERO DI RISTORAZIONE
60031038
2009 22/10/09

L'agibilità, del fabbricato ubicato in località **Muccaia, frazione Ribolla**, con destinazione residenziale, così composto:

- n. 2 piani fuori terra
- n. 16 vani utili
- n. 13 vani accessori
- n. 6 unità immobiliare

Si allega alla seguente documentazione in duplice copia:

- 1) denuncia di accatastamento al Catasto Fabbricati dell'immobile oggetto d'intervento;
- 2) relazione finale e certificato di collaudo depositata presso "Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Grosseto" ex Genio Civile;
- 3) certificazione per l'autorizzazione agli scarichi per la fossa tipo Imhoff;
- 4) certificazione attestante l'allacciamento all'*Acquedotto del Fiora*;
- 5) dichiarazione di conformità dell'allacciamento all'*Acquedotto del Fiora* rilasciata dalla ditta esecutrice;
- 6) dichiarazione di conformità di impianto idrico-sanitario rilasciata dalla ditta installatrice;
- 7) dichiarazione di conformità di impianto di riscaldamento a GPL rilasciata da ditta esecutrice;
- 8) dichiarazione di conformità di nuovo impianto elettrico rilasciata dalla ditta installatrice;

Ribolla, li

timbro professionale



timbro professionale



firma del professionista

firma del professionista



Roghi Massimo
Località Muccaia
58027 - Ribolla (GR)

454/03

**AL SINDACO
DEL COMUNE DI ROCCASTRADA
Ufficio Urbanistica**

Oggetto: comunicazione fine lavori

Riferimenti: P.E. 451/03 - realizzazione di un fabbricato da destinarsi ad unità immobiliari ad uso residenziale e servizi - Concessione Edilizia 26/2004 - varianti Permesso di Costruire 05/2005 - Permesso di Costruire 57/2005 - Richiedente: Roghi Massimo

Il Sig. Roghi Massimo, residente in Ribolla, località Muccaia, in qualità di proprietario,

COMUNICA

che in data odierna sono terminati i lavori di cui in riferimento.

Con l'occasione si porgono Distinti Saluti.

Roccastrada, li 2 dicembre 2005

IL PROPRIETARIO



COMUNE DI ROCCASTRADA PROVINCIA DI GROSETO	
019289	2 DIC 05
CAT. CLASSE	FASC.

CONDIZIONI GENERALI

- 1) Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc. delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti.
- 2) La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.
- 3) Il concessionario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.
- 4) Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori ne l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per l'accettazione dei leganti idraulici e per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiestro delle parti in costruzione, datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio del Genio civile da parte dell'impresa costruttrice.
- 4) Preventivamente alla dichiarazione di inizio lavori da parte del D.d.L., deve essere redatto, previo sopralluogo nel posto effettuato da Tecnico dell'Ufficio Urbanistica e dal D.d.L. stesso, verbale di allineamento del costruendo fabbricato sulla pubblica viabilità. Una copia di detto verbale dovrà essere conservata in cantiere insieme alla C.E. ed agli elaborati progettuali ad essa allegati.
- 6) Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori. Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguire quelle opere (spallette, canalizzazioni, ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.
- 7) Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando di dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.
- 8) I ponti si servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi degli incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
- 9) Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.
- 10) E' fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità, non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio civile ai sensi della legge 5.11.1971, n° 1086; per quelli costruiti in zone dichiarate sismiche, dopo la presentazione del certificato di rispondenza previsto dall'art. 28 della legge 2.2.1974, n° 64, o del documento equipollente.
- 11) La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.
- 12) La presente concessione dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli agenti di Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.
- 13) Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai resedi e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.
- 14) I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma plurimateriale di attuazione o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28.1.1977, n° 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso, la nuova concessione riflette la parte non ultimata.
- 15) Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.

VISTO DI ACCETTAZIONE

Ufficio Urbanistica - Attività Produttive

data 17 OTT. 2006

l'addetto

COMUNE DI ROCCASTRADA(Provincia di Grosseto)
Al Funzionario Responsabile Settore "Urbanistica - Attività Produttive"Denuncia di Inizio Attività n° 465 del 17-10-06
Variante D.I.A. n° _____ del _____
(Spazio riservato all'Ufficio)**Protocollo generale**

016334 170TT06

Diritti tecnici versati
Boll. N. 883 del 17/10/2006**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

(Ai sensi L.R.T. 3 Gennaio 2005 n. 1)

 ONEROSA **GRATUITA****OGGETTO:** Legge Regionale Toscana 3 Gennaio 2005, n.1 e successive modificazioni ed integrazioni.
Denuncia di Inizio Attività.Il sottoscritto **COLOMBINI MAURIZIO** nato a **Grosseto** il **22.07.1961** (C.F. **CLM MRZ 61L28E202Q**) residente in **Grosseto (GR)** via **Polonia** n.civico **29**, telefono **340.8932922** in proprio quale **proprietario** oppure **avente titolo** ()

oppure

nella sua qualità di

con sede in

via

, P.IVA

dell'immobile posto in **RIBOLLA**, Località **MUCCAIA**, n. civico **SNC**. Piano **TERRA/PRIMO**, costituito da locali **ad uso RESIDENZIALE****DENUNCIA****L'INIZIO DI ATTIVITA'** per la realizzazione di **SOSTITUZIONE SCALA INTERNA DA MURATURA IN FERRO BATTUTO**, in conformità con la Legge Regionale Toscana 3 Gennaio 2005, n.1 e successive modificazioni ed integrazioni per la realizzazione di opere edili da eseguirsi nell'immobile posto in **RIBOLLA**, Loc. **MUCCAIA** n. civico **snc** piano **TERRA/PRIMO** costituito da **UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE**, secondo quanto contenuto nella dichiarazione di asseveramento allegata e negli elaborati tecnici.*Consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'Art. 76 del DPR 445/2000 e la decadenza dai benefici conseguenti***DICHIARA**1) **CHE** le opere di che trattasi saranno iniziate non prima di venti giorni, entro un anno a decorrere dalla data di presentazione ed ultimate entro tre anni dalla data anzidetta;2) **CHE** alla ultimazione dei lavori sarà comunicata la conformità dell'opera al progetto allegato e, se previsto, certificata l'usabilità dell'immobile ai sensi dell'art. 86 LRT 1/2005 e succ. modificazioni ed integrazioni;3) **DI** avere titolo alla esecuzione dei lavori di che trattasi da effettuare su immobile legittimo;*Sod. Fenolice**L'impegno dovrà essere valutato con il firmamento dell'ingegnere Reggiani Editore*

OGGETTO: **Rif. P.E.451/2003**

2^ **VARIANTE IN C.O.** alla Concessione Edilizia per realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale ubicato in Comune di Roccastrada, Fr. Ribolla, località Muccaia.

PROPRIETA': **Sig. ROGHI Massimo**

ATTESTAZIONE IGIENICO - SANITARIA

I sottoscritti Geom. Lorenzo Bonelli, con studio in Comune di Roccastrada (GR), Fr. Ribolla, Via della Libertà n°1, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 814, e Geom. Emanuele Ortimini, con studio in Comune di Roccastrada (GR), Fr. Ribolla, Via degli Alberghi n°4, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 508, in riferimento ALLA 2^ **VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE** ubicato in Comune di Roccastrada, Fr. Ribolla, località Muccaia, di proprietà del Sig. **ROGHI Massimo**, con la presente *certifica* la conformità delle opere oggetto di variante ai regolamenti ed alle normative igienico sanitarie vigenti.

Ribolla (GR), lì Febbraio 2004

I Tecnici



451/03

COMUNE DI ROCCA STRADA PROVINCIA DI GROSSETO	
019286	2 DIC 04
CAT.	CLASS. FASC.

SINDACO
del COMUNE di ROCCA
Ufficio Urbanistica



ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ

ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/2005

I sottoscritti:

- Geom. Emanuele Ortimini, nato a Grosseto il 01.06.1957, con studio in Ribolla, Via degli Alberghi, 4, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Grosseto al n. 508,
- Geom. Lorenzo Bonelli, nato a Grosseto il 04.06.1967, con studio in Ribolla, Via della Libertà, 1, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Grosseto al n. 814,

in qualità di Direttori dei Lavori di cui alla Pratica Edilizia 451/03 relativa a: **progetto per la realizzazione di un fabbricato da destinarsi ad unità immobiliari ad uso residenziale e servizi eseguiti in forza alla Concessione Edilizia n. 26 del 06.04.2004 e successive varianti Permessi di Costruire n. 05 del 15.02.2005 e Permesso di Costruire n. 57 del 28.09.2005, dell'immobile sito in località Muccaia, censito al catasto fabbricati di Codesto Comune al Foglio 204, particella 32, subb. 4, 5, 6, 7, 10 e 11, in conformità con quanto previsto dal DPR 22.04.1994 n. 425, relativamente alla disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'agibilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto.**

DICHIARA

- la totale conformità dell'opera realizzata a quanto indicato negli elaborati progettuali allegati alle concessioni edilizie di cui sopra;
- la totale conformità dell'opera realizzata a quanto previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia di edilizia, urbanistica e ambientale;
- la totale conformità dell'opera realizzata alle prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale e delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- la totale conformità dell'opera realizzata a quanto previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia igienico/sanitaria, compreso l'avvenuta prosciugatura dei muri e la totale salubrità degli ambienti;

ATTESTA

Ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n° 1

Sotto la propria responsabilità, assumendo la qualità di persona incaricata di pubblico servizio ai sensi della L.R. 1/2005, in piena conoscenza delle proprie responsabilità ai sensi dell'art.359 e 481 del Codice Penale, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. n.445/2000 e la decadenza...

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' RELAZIONE DI ASSEVERAMENTO

LRT 3 Gennaio 2005 N.1 e successive modificazioni ed integrazioni

I sottoscritti **Geom. LORENZO BONELLI - EMANUELE ORTIMINI** iscritto all'Albo/Collegio della Provincia di **GROSSETO** con il n.814 - 508 con studio in **RIBOLLA (GR) Via DELLA LIBERTA' n. civico 1 C.F. BNL LNZ 67H04 E202F, RIBOLLA (GR) Via DEGLI ALBERGHI n. civico 4 C.F. RTMMNL57H01E202J**, nella sua qualità di tecnici abilitati alla progettazione edile con funzioni di incaricato di servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, fanno presente di essersi recati a visionare l'immobile sito in **RIBOLLA Località MUCCAIA n. snc piano TERRA/PRIMO** di proprietà del Sig. **COLOMBINI MAURIZIO** censito al **Catasto Fabbricati/Terreni** individuato al **Foglio 204 mappale 32 sub. 11**. Ciò premesso, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla legge regionale toscana 1/2005 sottoscrivono la presente relazione asseverativa. A tale proposito

DICHIARANO

che i lavori indicati nella denuncia consistenti in **SOSTITUZIONE SCALA INTERNA DA MURATURA IN FERRO BATTUTO**

- 1) ricadono nella casistica di cui all'**art.79** comma **2** lettera **b)** della LRT 1/2005 e succ. mod. ed integrazioni;
- 2) che per le opere ricadenti nelle aree di cui al 4° comma dell'art. 79 lett.a-b-c-d- della LRT 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni è stato acquisito l'atto di assenso;
- 3) che le opere insistono in zona classificata dal vigente S.U.G. come "**A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA**"
- 4) che lo stato attuale riportato negli elaborati grafici è legittimo e regolare;
- 5) che le opere non comportano pregiudizio alla statica dell'immobile nel suo complesso;
- 6) che le opere sono conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati ai sensi della Legge 13/1989 - 104/1992 - D.M. LL.PP. 14.06.1989 n.236;
- 7) che il progetto di che trattasi

sarà depositato ai sensi della vigente normativa in materia di progettazione antisismica e per le opere in acciaio/c.a.

non sarà depositato in quanto ininfluente sotto il profilo antisismico e delle opere in acciaio/ cemento armato;

8) che in relazione alla Legge 05.03.1990 n.46 e D.P.R. 06.12.1991 n.447:

non vengono installati nuovi impianti e non vengono modificati quelli esistenti.

sono previsti nuovi impianti o modifiche di quelli esistenti, descritti nella relazione, per la cui realizzazione non è obbligatoria la redazione di specifico progetto; tali opere saranno comunque eseguite nel rispetto delle leggi citate e delle norme di sicurezza applicabili;

sono previsti nuovi impianti o modifiche di quelli esistenti, descritti nella relazione, per la cui realizzazione risulta obbligatorio il progetto.

9) che le opere

comportano il deposito del progetto dell'impianto di riscaldamento e dell'isolamento termico in conformità alle vigenti disposizioni in materia;

non comportano il deposito del progetto dell'impianto di riscaldamento e dell'isolamento termico in conformità alle vigenti disposizioni in materia;

10) che le opere

comportano l'acquisizione del nulla osta di prevenzione incendi ai fini del rispetto della normativa di settore;

non comportano l'acquisizione del nulla osta di prevenzione incendi e sono progettate in conformità alle vigenti norme di settore;

11) che le opere, valutate sulla scorta delle sole previsioni progettuali,

comportano la notifica preliminare e/o la relazione del piano di sicurezza e coordinamento e/o del piano generale di sicurezza ai sensi del D.Lvo n.494/1996 e successive modificazioni;

non comportano la notifica preliminare e/o la relazione del piano di sicurezza e coordinamento e/o del piano generale di sicurezza ai sensi del D.Lvo n.494/1996 e succ. modificazioni;

12) che per le opere

è prescritta l'acquisizione del Nulla Osta ex RDL 3267/1923 nelle forme stabilite dall'Ente competente da ottenere prima dell'inizio dei lavori;

non è prescritta l'acquisizione del Nulla Osta ex RDL 3267/1923 nelle forme stabilite dall'Ente competente;

13) che le opere

comportano l'acquisizione del nulla osta da parte degli Enti competenti ai fini del D.lgsn. 285/92 (Nuovo Codice Della Strada) e s.m.i. e del D.P.R. n. 495/92 e s.m.i.;

Protocollo generale
021390 13 DIC 07
MUN. DI ROCCA STRADA
PROV. DI GROSSETO

Visto dell'Ufficio Urbanistica-
Attività Produttive
Data _____
Addetto _____

COMUNE DI ROCCA STRADA

(Provincia di Grosseto)

Al Funzionario Responsabile Settore "Urbanistica -Attività Produttive"

Oggetto: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

<input type="checkbox"/> PERMESSO DI COSTRUIRE N° del PRAT. N°	<input checked="" type="checkbox"/> DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PROT. N° 16334 del 17.10.2006 PRAT. N° 465/06
--	--

1) Il/La Sottoscritto/a: Nome/Cognome
..... COLOMBINI MAURIZIO

C.F. CUM MRZ 61422 E202 R

in qualità di TITOLARE del Permesso di costruire / Denuncia inizio attività sopra evidenziato/a;

2) Il Sottoscritto: Profilo professionale/Nome/Cognome

..... GEOM. LORENZO BONCHI

..... P. BONA GI. VIA DELLA LIBERTÀ

all'Atto /

....., con studio professionale in

n. 1

regolarmente iscritti

Ordine/ Collegio GEOMETRI

di CROASSETO

al n. 814

C.F. BNL LNZ 67404 E202 F

in qualità di DIRETTORE DEI LAVORI del Permesso di costruire / Denuncia inizio attività sopra evidenziato/a;

3) Il Sottoscritto: Nome/Cognome LAVORI ESECUTI IN FOTOCOPIA

C.F. CUM MRZ 61422 E202 R

in qualità di TITOLARE/LEGALE RAPPRESENTANTE DELL'IMPRESA ESECUTRICE delle opere relative
al Permesso di costruire / Denuncia inizio attività sopra evidenziato/a;

CONSAPEVOLI CHE:

- ai sensi dell'art. 77 comma 3 e art. 84 comma 4 della L.R.T. n. 1/05, il termine di ultimazione dei lavori, pena la decadenza, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori del permesso di costruire / denuncia di inizio attività;
- è obbligatorio depositare, se dovuta in relazione al tipo di intervento, l'attestazione di abitabilità o agibilità ai sensi dell'art. 86 della L.R.T. n. 1/05;
- la mancata produzione del Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.), se dovuto, costituisce causa ostativa alla certificazione di abitabilità / agibilità;



Ufficio Provinciale di GROSSETO
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: GR0244099
Codice di Riscontro: 000A22X33

Comune di ROCCASTRADA (Codice: I3AW)

Tipo Mappale n.: -

Unita a destinazione ordinaria n.: 1

Unita a dest. speciale e particolare n.: -

Beni Comuni non Censibili n.: -

Motivo della variazione : DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

Unita' in variazione n.: 1

Unita' in costituzione n.: -

Unita' in soppressione n.: -

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Prog.	I	Op.	V	Sez. UR.		Foglio	204	Numero	32	Sub.	11	Ubicazione	LOCALITA' MUCCALA n.SNC, p.T-1
Dati di classamento proposti													
ZC	U	Cat.	A02	CL	2	Cons.	2	Sup. Cat.	49	Rendita	129,11		



Riservato all'Ufficio

Ricevuta n.: 00068193/2007

Importo della liquidazione: Euro 50

Data 12/12/2007

Protocollo n.: GR0244099

L'incaricato

Nenci Luciana
Nenci Luciana

4a) **CHE** i lavori saranno eseguiti:

in proprio poiché possiede conoscenza ed esperienza personali oltre ai mezzi tecnici per l'esecuzione delle opere;

dall'impresa

Via _____ n. civico _____ c.f./p.iva _____ con sede in _____
pos. INAIL _____ pos. CASSA EDILE _____ pos. INPS _____

da lavoratore autonomo senza dipendenti _____ con sede in _____
Via _____ p.iva _____ pos. INAIL _____ pos. INPS _____

4b) **CHE** prima dell'inizio dei lavori sarà comunicato al Comune il nominativo dell'esecutore (come da modello approvato);

4c) **CHE** la direzione lavori:

è assunta dal tecnico asseverante

sarà successivamente affidata e comunicata contestualmente alla comunicazione inizio dei lavori

è affidata al professionista _____ c.f. _____ iscritto
all'Ordine/Collegio di _____ della provincia di _____ col n. _____ e
con studio in _____ via _____ n. civico _____ telefono _____

5) **CHE** relativamente al versamento dei contributi di cui all'art.119 della LRT 1/2005:

allega attestazione di avvenuto pagamento dell'intero importo;

si impegna a corrispondere l'importo dovuto nelle forme stabilite dal Comune di Roccastrada entro e non oltre venti giorni dalla data di deposito della presente trasmettendo all'Ufficio Urbanistica/Attività Produttive la relativa documentazione;

6) **DI** essere al corrente che il ritardato versamento dei contributi di cui sopra comporterà automaticamente l'irrogazione della sanzioni di cui all'art.128 della LRT 1/2005;

7) **DI** impegnarsi per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D. Legs. 494/96 a comunicare al Comune l'avvenuta trasmissione alla AUSL della notifica preliminare o nei casi previsti del piano di sicurezza e coordinamento o del piano generale di sicurezza. L'inosservanza di tale disposizione impedirà l'inizio dei lavori o la loro prosecuzione;

8) **CHE** l'eventuale materiale di risulta

sarà smaltito tramite conferimento a discarica autorizzata

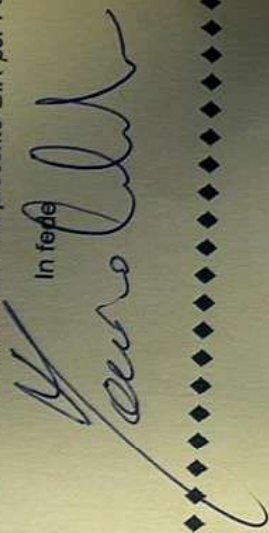
sarà reimpiegato in modo che non venga a costituire rifiuto.

DI dare la propria disponibilità affinché i dati forniti siano trattati nel rispetto della Legge 675/1996 e D.lgs. 196/03.

CHE il presente titolo abilitativo non pregiudica i diritti dei terzi e comunque solleva il Comune da ogni responsabilità nei loro confronti.

Allegati obbligatori alla presente:

- 1: **dettagliata relazione asseverata redatta da professionista abilitato alla progettazione.**
- 2: **elaborati progettuali e descrizione dello stato di fatto dell'immobile oggetto dei lavori compresa documentazione fotografica a colori firmati dal proprietario e dal progettista.**
- 3: **pareri, nulla osta, atti di assenso comunque denominati necessari per poter eseguire i lavori.**
- 4: **copia del documento di identità non scaduto**
(solo nel caso in cui venga comunicato nominativo esecutore lavori contestualmente alla presente DIA per i soggetti obbligati.)
- 5: **documentazione della impresa ai sensi dell'art.82 comma 9 LRT/2005 e succ. modif.**
(solo nel caso in cui venga comunicato nominativo esecutore lavori contestualmente alla presente DIA per i soggetti obbligati.)
- 6: **dichiarazione della impresa ai sensi dell'art.86 c.10 lett. b-ter D. Lgs. 276/03**
(solo nel caso in cui venga comunicato nominativo esecutore lavori contestualmente alla presente DIA per i soggetti obbligati.)

In fede


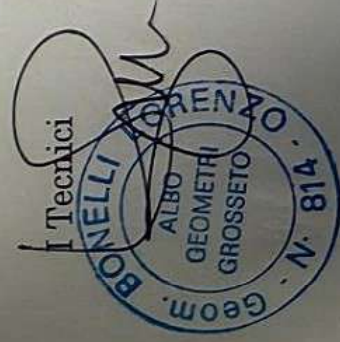


RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

La presente relazione tecnica viene redatta ad integrazione della relazione allegata alla Denuncia Inizio Attività Prat.465/06 per una precisa individuazione dell'intervento edilizio previsto sull'unità immobiliare di proprietà del Sig. Colombini Maurizio secondo le esigenze manifestate dal medesimo.

L'attuale unità immobiliare legittimata con C.E. n°26 del 06.04.2005 e Permesso di Costruire in Variante n°05 del 15.02.2005 risulta distribuita su due livelli, piano terra rialzato e piano primo; l'intervento di previsione è rivolto alla realizzazione di una scala con sviluppo a chiocciola per il collegamento del piano terra rialzato con il piano primo, intervento valutato e ritenuto ammissibile secondo l'art.28 del Regolamento Edilizio vigente che indica esplicitamente "Le scale interne, a servizio della medesima unità immobiliare potranno essere realizzate in legno, ferro o altro materiale, con sviluppo anche a chiocciola".

Precisa inoltre che, l'intervento non modifica l'accesso all'unità immobiliare e non modifica le caratteristiche funzionali del medesimo.



016334 170TT06

PROGETTO

PER LA SOSTITUZIONE DI UNA SCALA
INTERNA A SERVIZIO DI UNITA' IMMOBILIARE
AD USO RESIDENZIALE

UBICAZIONE

COMUNE DI ROCCASTRADA
FRAZIONE RIBOLLA
LOCALITA' MUCCAIA

RICHIEDENTE

SIG. COLOMBINI Maurizio

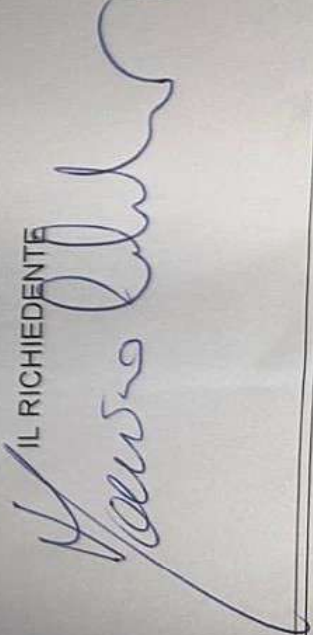
ALLEGATO

2

**STATO ATTUALE - MODIFICATO
PIANTE E SEZIONE**

RIFERIMENTO

IL RICHIEDENTE



I TECNICI



DICHIARANO

Che i lavori oggetto del

~~permesso di costruire~~ / denuncia di inizio attività sopra evidenziato/a

e

successive varianti in corso d'opera presentate

in data prot.

in data prot.

in data prot.

sono stati ultimati in data 03.12.2007

Il Sottoscritto: ed altresì

Profilo professionale/Nome/Cognome GEOM. LORENZO BONELLI

in qualità di DIRETTORE DEI LAVORI eseguiti, sotto la propria responsabilità

ATTESTA

ai sensi dell'art. 86 della L.R.T. n. 1/05

- la conformità delle opere eseguite al progetto contenuto nel titolo abilitativo
- la conformità al progetto contenuto nell'ultima variante approvata con atto n° del
- la conformità dello stato di definitiva consistenza allegato a parte integrante alla presente.

E DICHIARA PER OPERE ESEGUITE CON D.I.A.

Che le opere realizzate NON hanno comportato modificazioni del classamento
OPPURE

Che le opere realizzate hanno comportato modificazioni del classamento e in tal caso

ALLEGA

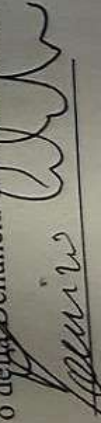
Ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate
(SOLO VARIAZIONE PLANIMETRICA SALA INTERNA)

VIENE ALLEGATA ALTRESI LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE SE DOVUTA

1) Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.) ai sensi dell'art. 82 comma 9
~~L.R.T. n. 1/05~~

Data, 12/12/2007

Firma del Titolare del permesso di costruire
o della Denuncia di inizio attività



Firma Titolare/legale rappresentante
dell'impresa esecutrice



Planimetria di u.i.u. in Comune di Roccastrada
Localita' Muccala

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 204

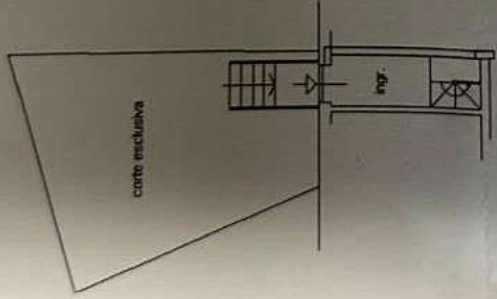
Particella: 32

Subalterno: 11

Compilata da:
Bonelli Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri

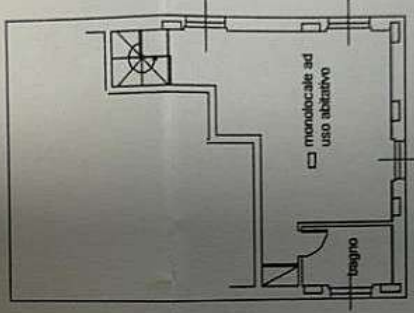
Prov Grosseto

N. 814



PIANO TERRA

h. : MI. 2.80



PIANO TERRA

h. : MI. 2.85



COMUNE DI ROCCASTRADA

Provincia di Grosseto

Ufficio Urbanistica - Attività Produttive

OGGETTO: **Rif. P.E. n° 465/06**

D.I.A. per lavori edili da realizzare in Ribolla, località Muccala.

RICHIEDENTE: **Sig. COLOMBINI Maurizio**

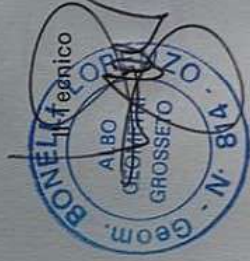
INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Bonelli in qualità di tecnico incaricato della pratica in oggetto citata, con riferimento alla nota prot. n° 16670 datata 20.10.2006 inviata da codesto spett/le Ufficio, con la presente trasmette documentazione integrativa richiesta necessaria la perfezionamento della P.E.465/06.

Allegati:

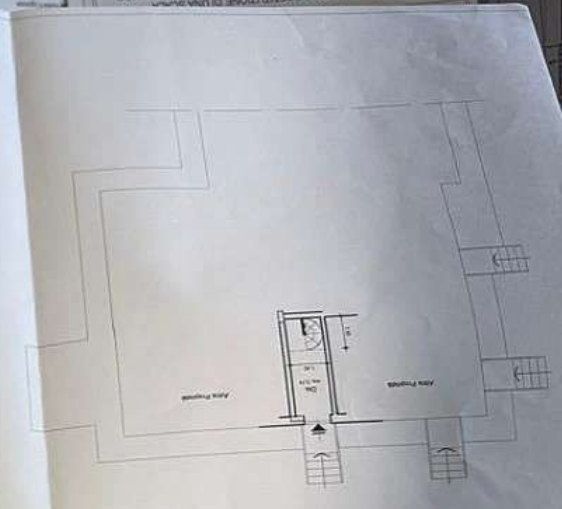
relazione tecnico - descrittiva integrativa

Ribolla (GR), li Ottobre 2006



COMUNE DI ROCCASTRADA PROVINCIA DI GROSSETO	
017348	02 NOV 06
CAT. CLASS.	FASC.

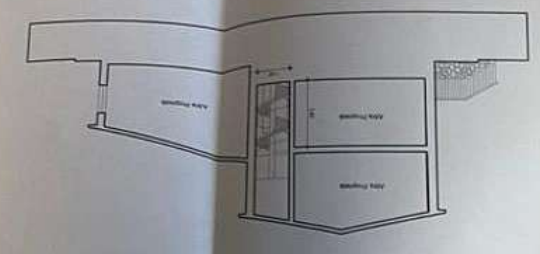
*La pratica della scala e la interna è stata
ritenuta ammissibile con i liti di numero a
codice a cui si inna x la ripristina del ponte
intervento - W*



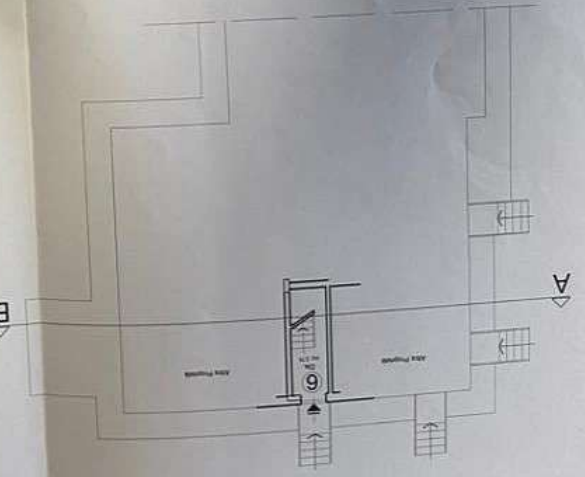
PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100



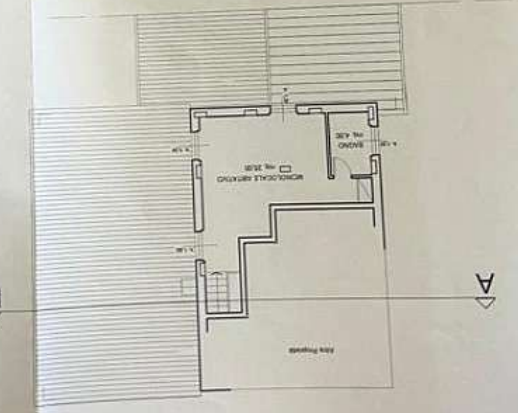
PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:100



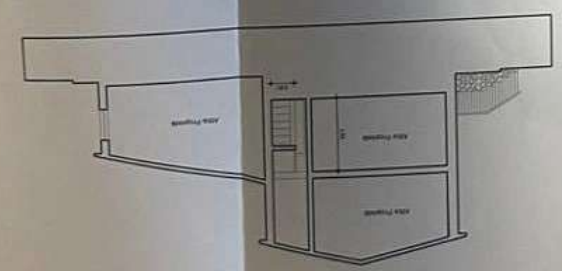
SEZIONE A-B
SCALA 1:100



PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100



PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:100



SEZIONE A-B
SCALA 1:100



STUDIO TECNICO

Geom. EMANUELE ORTIMINI

Ribolla, Via degli Albergati, 4 - tel. 0564 57656

studio tecnico

Geom. Lorenzo Bonelli

Via delle Libertà, 1 - 05027 RIBOLLA (GR)

Tel./Fax. 0564-576232

COMUNE DI ROCCASTRADA
PROVINCIA DI GROSSETO

002975

25 FEB 05

CAT. CLASS. FASC.

COMUNE DI ROCCASTRADA
(Prov. di GROSSETO)

PARERE IN MERITO AL VINCULO AMBIENTALE

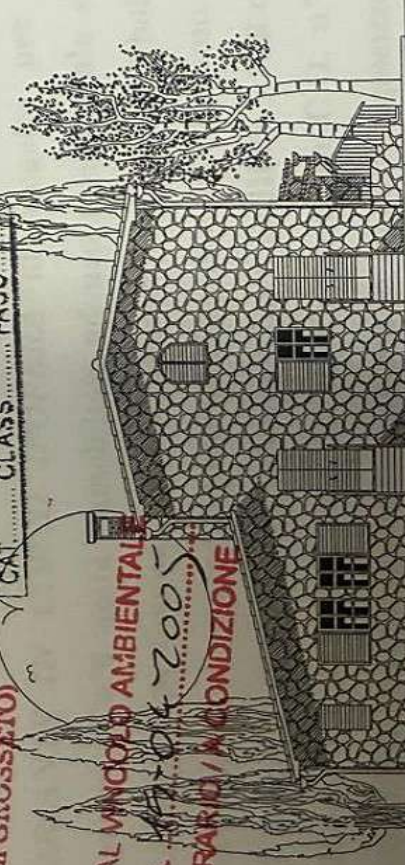
N° *6*

DEL *20/04/2005*

FAVOREVOLE / CONTRARI / A CONDIZIONE

DI UN MEMBRO

Roberto



PROGETTO

PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO
DA DESTINARSI AD UNITA' IMMOBILIARI AD
USO RESIDENZIALE E SERVIZI

UBICAZIONE

COMUNE DI ROCCASTRADA
FRAZIONE RIBOLLA
LOCALITA' MUCCAIA

RICHIEDENTE

SIG. ROGHI MASSIMO

ALLEGATO

1.1b

2^A VARIANTE IN C.O. RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

RIFERIMENTO

P.E. n°451/03 -

IL RICHIEDENTE

Roberto

