

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 135/015 RGEI
G.E. : Dott.ssa Claudia Frosini

PROMOSSA DA :

nei confronti di

Il Consulente
Arch. Roberto Merli



1)- PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Merli, libero professionista con Studio in Castell'Azzara – Via della Sforzesca,39 ed in Pitigliano – via Santa Chiara,297, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 102, in data 20/12/2017 compariva davanti all'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Claudia Frosini, delegato all'esecuzione e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, sotto il vincolo del prestato giuramento, veniva incaricato di descrivere e stimare tutti i beni di proprietà, secondo i seguenti quesiti:

2)- 1° QUESITO: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di Destinazione Urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; **Acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).*

3)- 2° QUESITO: *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabili) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento ecc..).*

4)- 3° QUESITO: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità; a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

5)- 4° QUESITO: *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

6)- 5° QUESITO: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

7)- 6° QUESITO: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della*

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

8)- 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; **alleghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

9)- 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078.

10)- 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 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.

11)-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.

12)-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 di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

13)- 12° QUESITO: **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del

pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

1° QUESITO:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di Destinazione Urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).

1.1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

L'esame del fascicolo depositato in Cancelleria ha evidenziato che la Documentazione agli atti, risulta coerente con quanto riportato nell'atto di Pignoramento, ad eccezione dell'immobile identificato **al foglio 15 - particella 148 - sub 4- cat. D/8**, che non è PIU' IDENTIFICABILE SUI LUOGHI OGGETTO DI PROCEDURA.

- Sia l'**Atto di Pignoramento** che la relativa **Trascrizione** effettuata presso l'Agenzia del Territorio, riporta tra gli altri beni, un fabbricato edificato per esigenze commerciali di tipo " D/8" (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al Foglio 15 - particella 148 - sub 4- cat. D/8.

Dal controllo effettuato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Grosseto e da sopralluogo effettuato dal sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario ed al CTU per gli Impianti, è emerso che detto fabbricato

E' INESISTENTE.

Dalla lettura della visura catastale si evince che l'immobile di cui sopra è **classificato semplicemente come " Area Urbana di mq. 220"** di proprietà del Comune di Follonica (per l'area e per la quota di 1/1), e della..... per la (proprietà superficiale della quota di 1/1) e sulla quale non esiste nessun immobile di tipo D/8.

Tale area è derivata dalla soppressione della particella 148 sub1, effettuata in data 10/12/2008, che ha generato i subalterni 3 ~~4~~-5-6-7.

Successivamente in data 01/07/2014 è stato presentato al Catasto Fabbricati, un nuovo "Elaborato Planimetrico" che ha soppresso i subalterni 3 ~~4~~-5- 6 e 7, e che ha generato i subalterni 8-11-12-13.

Per errore sia del tecnico, che ha presentato la soppressione a variazione del 01/07/2014, sia dell'Agenzia del Territorio, che l'ha accettata, (non accorgendosi della mancata rappresentazione nell'elaborato della particella 148 - sub 4), la suddetta particella è stata inglobata nel subalterno 11 (BENE COMUNE NON CENSIBILE - viabilità comune ai sub. 8-12-13, non intestati allaesecutata) e che alla data del 17/12/2008, era intestata al Comune di Follonica (proprietà per l'area per la quota di 1/1) e alla con sede in (proprietaria superficiale per la quota di 1/1).

Nel fascicolo depositato in Cancelleria sono mancanti le visure e le Planimetrie Catastali degli immobili, la cui assenza ne ha comportato la richiesta da parte dello scrivente CTU, all'Agenzia del Territorio di Grosseto.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

RISULTANZE CATASTALI:

A) - Costruzione in corso di realizzazione di un corpo di due piani fuori terra posto in stretta adiacenza alla pista; l'organizzazione interna prevede il piano terreno destinato a sala corse, magazzini per il ristorante al piano superiore e relativi servizi; al piano primo sono previsti la sala ristorante, la cucina, ampia zona club house da delimitarsi successivamente con opportuni arredi ed un'ampia terrazza coperta . Il tutto da realizzarsi nel terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Follonica come segue in Diritto di Superficie: Foglio 15 mappale 121 di Ha 00 are 38 ca 40, R.D. €. 29,75, R.A. 25,78.

<u>dati catastali alla data del Pignoramento:</u> Comune di Follonica - Foglio 15 - mappale 121 - ENTE URBANO ha. 00.38.40	intestati a: - COMUNE DI FOLLONICA (Proprietà per l'area - quota di 1/1 fino al 06/05/2009) - - P.I. (Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 ;
<u>dati catastali ad oggi:</u> Comune di Follonica - Foglio 15 - mappale 121 - zona cens. 1 - cat. D/8 - R.C. €. 29.876,00	intestati a : - COMUNE DI FOLLONICA (Proprietà per l'area - quota di 1/1) - - P.I. (Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 ;

B)- Beni immobili siti nel comune di Follonica , censiti al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 15 - Particella 149- sub 2 - R.C. 126,00 - cat. D/1 - Strada Regionale 439, Sarzanese/Valdera, per la quota di 1/1 in diritto di superficie

<u>dati catastali :</u> Comune di Follonica - Foglio 15 - mappale 149 - sub 2 - Cat. D/1	intestati a: - COMUNE DI FOLLONICA (Proprietà per l'area) - - P.I. (Proprietà superficiaria per la quota di 1/1;
--	--

C) - Beni immobili siti nel comune di Follonica , censiti al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 15 - Particella 148- sub 4 - cat. D/8 - strada regionale 439, Sarzanese/Valdera, per la quota di 1/1 in diritto di superficie

<u>dati catastali :</u> Comune di Follonica - Foglio 15 - mappale 148 - sub 4 - Cat. D/8	intestati a: - COMUNE DI FOLLONICA (Proprietà per l'area) -- P.I.
--	--

	(Proprietà superficiaria per la quota di 1/1;
--	---

D) - Beni immobili siti nel comune di Follonica , censiti al N.C.T. del predetto Comune al Foglio 9 - Particella 484- ha.01.54.75 - R.D. € 79,92 - R.A. € 79.92.

dati catastali : Comune di Follonica - Foglio 9 -p.lla 484 di ha.01.54.75 - R.D. € 79,92 - R.A. € 79.92.- P.I. (Intera proprietà per la quota di 1/1);
---	---

E) - Beni immobili siti nel comune di Follonica , censiti al N.C.T. del predetto Comune al Foglio 9 - Particella 487- ha.00.01.50 - R.D. € 0,58 - R.A. € 0,64.

dati catastali: Comune di Follonica - Foglio 9 -p.lla 487 di ha. 00.01.50 - R.D. € 0,58 - R.A. € 0,64. - P.I. (Intera Proprietà per la quota di 1/1);
---	--

F) - Beni immobili siti nel comune di Follonica , censiti al N.C.T. del predetto Comune al Foglio 15 - Particella 115- ha.01.21.20 - R.D. € 62,69 - R.A. € 62,59.

dati catastali: Comune di Follonica - Foglio 15 - Particella 115- ha.01.21.20 - R.D. € 62,69 - R.A. € 62,59. - P.I. (Intera Proprietà per la quota di 1/1);
---	--

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE:

Relativamente ai mappali 484- 487 - 115 (immobili di cui ai precedenti punti D-E-F)

- a) Al ventennio gli immobili risultavano essere di proprietà della Sig.ra, nata a
il, giusti i titoli anteriori al ventennio ed in particolare, atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Savona di Massa Marittima del 22/01/1983, trascritto a Grosseto il 17/02/1983 ai numeri 1721/1388;
- b) Alla, i beni suddetti sono pervenuti dalla sig.ra in forza di Atto di compravendita del Notaio Sergio Graziosi di Follonica del 28/03/2003 - rep. n. 2275/9134, trascritto a Grosseto il 16/04/2003 ai numeri 6132/4308 - attuale "Pieno Proprietario".

Relativamente ai mappali 121 - 149/2 - 148/4 (immobili di cui ai precedenti punti A -B- C)

- a) Al ventennio gli immobili risultavano essere di proprietà della società ".....", con sede in, giusti titoli anteriori al ventennio;
- b) Alla "....." con sede a dalla....." sopra generalizzata, con atto di scissione ricevuto dal notaio Silvestro Paolodi Roma il 4 novembre 1997 repertorio numero

52038/10352 e trascritto a Grosseto il 4 novembre 1997 ai numeri 905/723;

c) Alla..... con sede in dalla società "....." sopra generalizzata, con atto di mutamento di ragione sociale ricevuto dal notaio Silvestro Paolo di Roma il 30 giugno 1999 repertorio numero 58680 e trascritto a Grosseto il 30 luglio 1999 ai numeri 11570/7977;

d) Al Comune di Follonica dalla, sopra generalizzata, con atto di compravendita ricevuto dal notaio Rosselli Roberto di San Miniato il 7 giugno 2000 repertorio numero 20242 e trascritto a Grosseto il 30 giugno 2000 ai numeri 9142/6277;

e) Alla sopra generalizzata, dal Comune di Follonica per il diritto di superficie con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito ricevuto dal notaio Casarosa Sabrina di San Miniato il 15 luglio 2003 repertorio numero 6404 e trascritto a Grosseto il 4 agosto 2003 ai numeri 12593/8489 e successiva rettifica ricevuta dal notaio Graziosi Sergio di Follonica il 14 aprile 2010 repertorio numero 35510/16435 trascritta a Grosseto il 23 aprile 2010 ai numeri 6089/3742, attuale proprietario superficario;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI :

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Convenzione edilizia a rogito del notaio Graziosi Sergio il giorno 28 marzo 2003 repertorio numero 22776 e trascritto a Grosseto il 16 aprile 2003 ai numeri 6131/4307, a favore del Comune di Follonica e contro sopra generalizzata;

b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta a Grosseto il 4 giugno 2007 ai numeri 9698/2931 per €. 9.000.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno spa avente eletto domicilio in Lucca e contro sopra generalizzata, interveniva all'atto in qualità di debitore non datore

c) Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta a Grosseto il 27 marzo 2008 ai numeri 4430/842 per €. 3.500.000,00 a favore della Banca Toscana spa avente eletto domicilio in Firenze e contro..... sopra generalizzata;

d) Ipoteca giudiziale iscritta a Grosseto il 16 luglio 2013 ai numeri 8142/917 per €. 47.000,00 a favore del Centro Leasing spa avente eletto domicilio in Firenze e contro sopra generalizzata;

e) Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 6 agosto 2015 ai numeri 9162/6944 a favore della banca Monte dei Paschi di Siena spa avente eletto domicilio in Siena e contro sopra generalizzata;

OSSERVAZIONI e/o PRECISAZIONI:

Si precisa che:

- il mappale 149/2 deriva da nuova costituzione presentata all'UTE di Grosseto il 20 novembre 2008 al numero 3625.1/2008 protocollo numero GR0258553;

- il mappale 148/4 deriva da diversa distribuzione di spazi interni presentata all'UTE di Grosseto il 10 dicembre 2008 al numero 11812.1/2008 protocollo numero GR0269586;

- i mappali 484 e 487 derivano da frazionamento presentato all'UTE di Grosseto il 19 marzo 2003 al numero 636.1/2003 protocollo numero 29824;

- il mappale 115 deriva dal frazionamento presentato all'UTE di Grosseto il 19 marzo 2003 al numero 640.1/2003 protocollo n. 29824U;

- il mappale 121 deriva da frazionamento presentato all'UTE di Grosseto il 14 marzo 2003 al numero 615.1/2003 protocollo n. 32561;

2° QUESITO:

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

Dall'atto del Pignoramento Immobiliare nei confronti di, risultano essere i seguenti immobili:

A) - Area Urbana su cui è stato edificato un Fabbricato di due piani fuori terra posto in stretta adiacenza alla pista, alla tribuna coperta ed al parcheggio, costituito da una struttura portante in acciaio e solai in c.a. I tamponamenti esterni del piano primo sono costituiti da telai metallici specchiati a vetro, dai quali si gode di un'ampia veduta a 360° sia sull'ippodromo, sia sull'intero paesaggio circostante, mentre quelli del piano terra sono in parte a vetro ed in parte in muratura di laterizio a faccia vista. Al piano primo è inoltre presente un'ampia terrazza coperta con relativa scala antincendio in acciaio. Il collegamento fra i piani è garantito da un'ampia scala interna di tipo sinusale a vista, in acciaio e legno, e da un ascensore interno di tipo oleodinamico, oltre ad una scala antincendio esterna. L'organizzazione interna prevede:

- il piano terreno destinato a sala corse, magazzini per il ristorante al piano superiore e relativo servizi;
- al piano primo sono previsti la sala ristorante, la cucina, ed una zona club house da delimitarsi successivamente con opportuni arredi, oltre ad un'ampia terrazza coperta con vista diretta sulla zona corse.

Finiture interne:

! I pavimenti sono realizzati con mattonelle di grès ceramico monocolori disposte in diagonale.

! I tramezzi interni sono opportunamente intonacati e tinteggiati

! Porte interne in P.V.C tamburato con telai e modanature metalliche;

! I bagni sono piastrellati con rivestimento in ceramica e sanitari in vitreus-china;

! Infissi esterni in metalli e vetro

PER GLI IMPIANTI SI RIMANDA ALLA SPECIFICA RELAZIONE.

L'intero fabbricato confina con :

- corte esclusiva su tre lati e tribuna coperta sull'altro ed è così catastalmente censito:

Comune di Follonica - Foglio 15 - mappale 121 - zona cens. 1 - cat. D/8 - R.C. €. 29.876,00 posto lungo la Strada Regionale 439 - Sarzanese Valdera, 750, a circa 1 km dalla "rotatoria di Rondelli" sulla vecchia Aurelia.

DATI DI SUPERFICIE E VOLUME DELL'INTERO CORPO:

PIANI	SUP. UTILE LORDA	VOLUME
P. Terra	mq. 1.278,00	mc. 4.025,00
P. Primo	mq. 1.022,00 + terrazzo di mq. 256,00	mc. 3.066,00

complessivam ente	mq. 2.300,00 + terrazzo di mq.256,00	mc. 7.091,00
------------------------------	---	---------------------

DATI DI SUPERFICIE DELLA CORTE ESCLUSIVA AL FABBRICATO:

LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE
Foglio 15 - particella 121 della superficie complessiva di mq. 3.840,00, compreso l'ingombro del fabbricato (corte esclusiva) - SUPERFICIE LIBERA	mq. 2.562,00

B)- Bene immobile sito nel comune di Follonica , censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 15 - Particella 149- sub 2 - R.C. 126,00 - cat. D/1 - Strada Regionale 439, Sarzanese/Valdera.:

- Si tratta di un piccolo manufatto destinato a Cabina Elettrica con struttura portante in c.a. di tipo prefabbricato ad un solo piano, con accesso da un cancello metallico che apre direttamente sulla Strada Regionale Sarzanese Valdera, nel quale sono contenute le apparecchiature di trasformazione e distribuzione della corrente elettrica a servizio della struttura.

L'immobile confina : con corte esclusiva su tre lati e sul quarto lato con altra cabina elettrica, ed è così catastalmente censito:

- Comune di Follonica - Foglio 15 - mappale 149 - sub 2 - zona cens. 1 - cat. D/1 - R.C. €. 126,00 posto lungo la Strada Regionale 439 - Sarzanese Valdera, 750, a circa 1 km dalla "rotatoria di Rondelli" sulla vecchia Aurelia.

DATI DI SUPERFICIE E VOLUME DEL CORPO:

PIANI	SUP: LORDA	VOLUME
P. Terra	mq. 16,20	mc. 42,00
complessivamente	mq. 16,20	mc. 42,00

C)- Beni immobili siti nel comune di Follonica , censiti al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 15 - Particella 148- sub 4 - cat. D/8 - strada regionale 439, Sarzanese/Valdera:

Si tratta di un'area urbana non più identificata catastalmente perché facente parte del subalterno 11 della particella 148 - (BENE COMUNE NON CENSIBILE) - viabilità comune ai sub. 8-12-13 non intestati alla soc. eseguita, ma la stessa particella è pur sempre intestata alla per la (proprietà superficiale della quota di 1/1)

Confini: Come già detto, l'immobile è circoscritto dalla viabilità comune del subalterno 11 della particella 148.

D) - Beni immobili siti nel comune di Follonica , censiti al N.C.T. del predetto Comune al Foglio 9 - Particella 484- ha.01.54.75 - R.D. €. 79,92 - R.A. €. 79.92:

Si tratta di un Terreno incolto, classificato come seminativo di classe 2, ma attualmente ad uso "area Paddock, ovvero recinto per lo stazionamento dei cavalli" e sul quale sono state posizionate alcune strutture lignee idonee all'attuale utilizzazione (palizzate, tondini ecc..).

L'area è sostanzialmente pianeggiante ed opportunamente recintata con rete in acciaio plastificato e paletti metallici.

E) - Beni immobili siti nel comune di Follonica , censiti al N.C.T. del predetto Comune al Foglio 9 - Particella 487- ha.00.01.50 - R.D. €. 0,58 - R.A. €. 0,64:

Si tratta di un Terreno incolto, classificato come uliveto di classe 1, attualmente ad uso "area Paddock, ovvero recinto per lo stazionamento dei cavalli" e sul quale sono state posizionate alcune strutture lignee idonee all'attuale utilizzazione (palizzate, tondini ecc..).

L'area è sostanzialmente pianeggiante ed opportunamente recintata con rete in acciaio plastificato e paletti metallici

F) - Beni immobili siti nel comune di Follonica, censiti al N.C.T. del predetto Comune al Foglio 15 - Particella 115- ha.01.21.20 - R.D. €. 62,69 - R.A. €. 62,59:

Si tratta di un Terreno incolto, classificato come seminativo di classe 2 ma attualmente ad uso "area Paddock, ovvero recinto per lo stazionamento dei cavalli" e sul quale sono state posizionate alcune strutture lignee idonee all'attuale utilizzazione (palizzate, tondini ecc..).

L'area è sostanzialmente pianeggiante ed opportunamente recintata con rete in acciaio plastificato e paletti metallici.

DATI DI SUPERFICIE DEI TERRENI

LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE
<i>Foglio 9 - Particella 484-</i>	<i>ha.01.54.75</i>
<i>Foglio 9 - Particella 487</i>	<i>ha.00.01.50</i>
<i>Foglio 15 - Particella 115</i>	<i>ha.01.21.20</i>
SOMMANO Ha.	Ha. 02.77.45

3° QUESITO:

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

3.1- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO:

I dati riportati nel pignoramento individuano gli immobili correttamente e consentono la loro univoca individuazione ad eccezione di quanto detto al quesito precedente n. 1.1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

4° QUESITO:

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

4.1 - INDAGINE CATASTALE:

In merito agli accertamenti condotti e dalle risultanze dell'indagine catastale sui beni oggetto di pignoramento, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 15 - p.lla 121 e foglio 15 - p.lla 149 sub 2, è stato accertato che, Gli immobili in questione sono sostanzialmente **conformi** con quanto risulta dagli atti giacenti presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto, per i quali non necessitano variazioni di aggiornamento.

5° QUESITO:**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Per quanto riguarda la Normativa Urbanistica, il Comune di Follonica è dotato di Piano Strutturale approvato con Delib. n. 67 del 22/07/2005 e di regolamento Edilizio Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 21 novembre 2013, Vigente dal 5 Gennaio 2014.

Gli immobili de quo e le aree interessate, in base ai suddetti strumenti delle aree interessate ricadono in :

Immobili di cui ai precedenti punti A, B, C) :

Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico

(Variante N. 7 Approvata con D.C.C. n. 52 del 30 ottobre 2017)

Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature**Art. 55 – Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature.**

1. Il luogo a Statuto Speciale del "sistema del verde e delle attrezzature" è riportato nelle norme del Piano Strutturale all'art.58. Tale luogo, include aree verdi interne alla città, spazi e percorsi di connessione fra la città e il territorio rurale, attrezzature strategiche pubbliche o di interesse pubblico.

2. Tali luoghi derivano da quanto indicato alla tavola n.32 del Piano Strutturale, dettagliatamente riportate anche nelle tavole del Regolamento Urbanistico, comprendono:

commi 1.2.3.4.5.6..... omissis.....

comma 7. "Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature F": corrisponde all'area del nuovo ippodromo in fase di realizzazione. Per questo luogo sono integralmente confermate le disposizioni del piano particolareggiato approvato e in fase di esecuzione.

comma 8. omissis

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL NUOVO IPPODROMO:

stralcio art. 4 - 4.3 "ambito 3" : servizi ai cavalli

Articolo 4**Gli ambiti di intervento**

Gli ambiti di intervento nei quali si articola il piano particolareggiato sono:

4.1 ambito 1; Piste per cavalliomiss

4.2 Ambito 2: Spazi pubblici e viabilitàomissis

4.3 Ambito 3: Servizi ai cavalli

Sono previste le strutture per l'allevamento, la cura e l'ospitalità temporanea dei cavalli da corsa e i servizi per i relativi addetti.

E' suddiviso in due zone distinte in cartografia con la lettere a e b, nelle quali sono ammessi i seguenti interventi:

3a

1: Strutture per l'allevamento dei cavalli

-300 box per cavalli residenti: mq 3.675

-box per lavaggio: mg 735

-fienili: mq 490

-sellerie, attrezzature e servizi: mq 500

Sono realizzati in elementi modulari delle misura di ml 3.20x3.50 e una altezza di ml 2.80, in legno, con manto di copertura in legno o cotto, disposti in strutture lineari come da schemi planimetrici e prospetti di riferimento: Ai lati dei blocchi è ammessa la realizzazione di silos per l'avena

2: Servizi per gli addetti

-strutture connesse: mq 600, mc 1.800 per uno o due piani fuori terra in muratura

3; Strutture per la cura dei cavalli

-clinica veterinaria e infermeria; mq 330, mc 990 per uno o due piani fuori terra in muratura

-piscine per cavalli e servizi connessi: mq 480, mc 1.440 per un piano fuori terra in legno e in muratura, H max m 4.00

3b

Strutture per l'ospitalità dei cavalli da corsa e degli addetti

-100 box per cavalli ospiti; mq 1.250

-antidoping; mq 80

Arch. Roberto Merli -

Via Della Sforzesca,39, 58034 Castell'Azzara (Gr) --- tel. e fax. 0564/951539

Via Santa Chiara,297- 58017-Pitigliano (Gr) – Cell.335 / 6198244

e-mail: r.merli54@gmail.com

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto - n°102

-spogliatoi, docce mq 50, mc 150

-servizi: mq 100, mc 300

Sono realizzati in elementi modulari della misura di ml 3.20x3.50 e una altezza di ml 2.80, in legno, con marito di copertura in legno o cotto, disposti in strutture lineari come da schemi planimetrici e prospetti di riferimento. I servizi per gli addetti sono realizzati in muratura per un piano fuori terra.

4.4

Ambito 4: Servizi alle corse

omissis...

4.5

Ambito 5 :Foresteria

omissis...

4.6

Ambito 6 : Parco

omissis...

ART. 28

zone territoriali omogenee " G" (aree per parchi"

SOTTOZONA G/4 (Centro Ippica-Ippodromo)

1) E' destinata alla realizzazione di un centro ippico comunale composto da ippodromo in sostituzione di quello esistente nel centro cittadino, centro di allenamento, e svernamento cavalli.

All'interno dell'area dovranno essere reperite le dotazioni minime di standars pubblici di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444 e da leggi e/o direttive regionali o nazionali in relazione all'insediamento previsto. In aggiunta agli standards minimi, per l'Ippodromo dovranno essere previsti posti auto, per operatori e pubblico, nella misura minima di 1500, e comunque non inferiori al 50% della capienza massima degli spettatori. Questi potranno essere realizzati anche seminterrati, nella misura massima del 20%, o su due livelli (piano ferra+piano seminterrato) in relazione alle caratteristiche morfologiche del terreno.

Tutti i parcheggi, con la esclusione di quelli interrati o su due piani, dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili al fine di consentire il ricarica della falda sotterranea.

2) L'attuazione delle previsioni della sottozona G/4 è subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato d'iniziativa pubblica, esteso a tutta l'area perimetrata nella cartografia di variante, che dovrà prevederne la realizzazione per stralci funzionali. I soggetti privati ne potranno ottenere la esecuzione previa approvazione del piano stesso da parte del Consiglio Comunale unitamente allo scherno di convenzione disciplinante le modalità di realizzazione e di gestione nell'interesse dell'Ente e nel rispetto della destinazione unitaria e funzionale.

Per tutte le strutture edilizie connesse e pertinenti allo svolgimento dell'attività la convenzione dovrà prevedere l'uso specifico vincolato, la cui violazione comporterà l'automatica decadenza della concessione relativa alla gestione del Centro Ippica, ove affidata a privati.

In particolare per gli alloggi della foresteria la convenzione dovrà prevederne l'utilizzo solo da parte del personale addetto al centro ippico e non l'alienazione, l'affitto o comunque l'uso a terzi.

3) Il progetto del Piano Attuativo, oltre ad attenersi alle presenti norme e all'elaborato di indirizzo allegato alla variante, dovrà contenere specifici studi ed elaborazioni progettuali ai fini delle valutazioni specifiche di compatibilità ambientale, di cui all'art. 32 dello L.R. 5195, e specificatamente per le seguenti problematiche in coerenza con gli indirizzi del P.T.C.P. ove adottato:

A - Regimazione delle acque superficiali salvaguardando per quanto possibile lo rete scolante attuale, tutela delle risorse idriche sotterranee da inquinamento e salvaguardia del ricarica idrico della falda. A tale scopo particolare attenzione dovrà essere posta per il contenimento della superficie impermeabilizzata o con scarsa capacità percolante. Relativamente alle risorse idriche dovrà essere effettuato uno studio particolareggiato che, a partire dalla effettiva disponibilità della risorsa, determini la possibilità edificatoria in relazione agli alloggi previsti con l'eventuale possibilità di realizzazione differita nel tempo. Tale studio dovrà interessare anche l'approvvigionamento di acqua da sistemi di alimentazione (pozzi, cisterne, riciclo acque reflue, ecc.) che consentano irrigazione, lavaggi, ed altri usi non potabili senza determinare alterazioni agli equilibri delle falde della zona.

B - tutela ambientale e paesaggistica, al fine di armonizzare l'intervento con l'ambiente, ponendo particolare attenzione alla morfologia, ai caratteri costitutivi del paesaggio, agli aspetti formali delle strutture e all'uso dei materiali da impiegare.

C - la mobilità veicolare e la verifica della compatibilità degli accessi e dei raccordi con la viabilità principale S.S. Sarzanese Val d'Era e S.P. 152 Aurelia.

Relativamente alla viabilità dovrà essere effettuato uno studio dei flussi di traffico e del carico aggiuntivo determinato dall'impianto, nonché dei movimenti di persone in maniera da proporre soluzioni progettuali adeguate o di concerto con l'ANAS e la Provincia per gli attraversamenti e per gli svincoli.

D - la mobilità ciclabile e pedonale in relazione al raccordo tra l'impianto e il centro abitato di Follonica.

E - il sistema delle aree a verde e delle essenze al fine di minimizzare l'intervento ed integrarlo nel contesto del paesaggio agrario circostante. Particolare attenzione dovrà essere prestata alle salvaguardie delle emergenze vegetazionali esistenti.

4) il Piano Attuativo dovrà prevedere solo strutture connesse e pertinenti all'attività e in particolare dovranno essere previste e realizzate le seguenti strutture:

- a) Pista per corsa cavalli di almeno ml. 1000
- b) Pista per allenamento di almeno ml. 700
- c) Tribuna coperta da 1000 posti e relativi servizi e magazzini.
- d) Parcheggi per van (trasporto cavalli) per almeno 50 posti
- e) Box per cavalli per una capienza massima di 400 cavalli, I box non dovranno avere dimensioni maggiori di 3,5x3,5x3 (h) e dovranno essere realizzati con strutture in legno.
- f) Magazzini e depositi
- g) Piscine per cavalli

Tali piscine dovranno avere un'altezza non superiore a ml.4,00 e dovranno essere realizzate con struttura mista in legno e muratura.

h) strutture edilizie connesse all'attività del centro ippico, quali servizi igienici, biglietterie, tettoie e pensiline funzionali all'attività, locali per la guardiania, sala riprese televisive.

i) Club house, sala corse, ristorante, bar e servizi per una superficie lorda, massima di mq. 2.500 anche su due piani e in più edifici.

j) Uffici, (amministrazione, segreteria corse), bar, mensa, servizi e spogliatoi per una superficie lorda massima di mq. 1000 anche su due piani e in più edifici.

k) Clinica ed infermeria veterinaria per una superficie lorda massima di mq. 330.

l) Verde attrezzato e parco giochi.

Il piano attuativo potrà prevedere anche la realizzazione di una foresteria ed eventuali servizi connessi (bar, mensa/ristorante, spaccio, sala ritrovo) , per gli operatori per una superficie lorda massima di mq. 9.500, anche su due piani e in più edifici.

Il piano attuativo dovrà essere corredato di uno studio specifico delle tipologie delle strutture che dovranno essere progettate e realizzate in modo da ben integrarsi ed armonizzarsi con l'ambiente circostante, e dovranno essere di elevata qualità compositiva e formale e con l'uso di materiali e tecniche caratteristiche del paesaggio agrario circostante.

5) I parametri urbanistici sono i seguenti:

- Altezza massima mt. 6,50, salvo strutture e impianti tecnologici particolari

- Numero dei piani fuori terra 2

- Distanza dai confini di zona omogenea mt. 10, salvo fasce di rispetto stradali. Superficie minima terreno permeabile 50% dell'area.

-Distanza tra fabbricati:

a) ml. 7.00 fra prospetti con finestre di locali di servizi

b) ml. 3.00 tra prospetti senza aperture

Piantumazione essenze arboree di essenze locali di alfa fusto i ogni 30 mq. di superficie permeabile.

Immobili di cui ai precedenti punti D,E,F) - (TERRENI):

DESTINAZIONE DI P.S. VIGENTE:

SISTEMA PEDECOLLINARE di cui all'art. 39 delle Norme .

SUB-SISTEMA DI CONNESSIONE AL PARCO DI MONTIONI di cui all'art. 42 delle Norme.

DESTINAZIONE DI R.U. VIGENTE:

ZONA A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA di cui all'art. 152

SUB-SISTEMA DI CONNESSIONE AL PARCO DI MONTIONI di cui all'art. 163 delle Norme

NORMATIVA GENERALE DEL TERRITORIO RURALE:

Art.151 –Articolazione del territorio rurale in Sistemi e Sub- Sistemi.

1. In attuazione al Piano Strutturale, Il territorio rurale, è articolato:

-Nel Sistema Collinare Boscato alla quale appartiene il Sub - Sistema territoriale del bosco;

Arch. Roberto Merli -

Via Della Sforzesca,39, 58034 Castell'Azzara (Gr) --- tel. e fax. 0564/951539

Via Santa Chiara,297- 58017-Pitigliano (Gr) – Cell.335 / 6198244

e-mail: r.merli54@gmail.com

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto - n°102

-Nel Sistema Ambientale Pedecollinare alla quale appartengono il Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri; il Sub- Sistema della Vale del Petraia e del Castello di Valli; il Sub-Sistema di connessione al Parco di Montioni; il Sub- Sistema agricolo pedecollinare,

-Nel Sistema Ambientale di Pianura alla quale appartengono il Sub- Sistema agricolo di Pianura; il Sub- Sistema della Valle del Pecora;

2.La descrizione e la norma di dettaglio dei Sistemi è contenuta nel Titolo V delle norme del Piano Strutturale alle quali integralmente si rimanda.

Art.152 –Articolazione del territorio rurale in zone ad esclusiva e a prevalente funzione agricola.

1.L'articolazione del territorio rurale, in Sistemi e Sub-Sistemi è sovrapponibile alla individuazione delle:

-zone a esclusiva funzione agricola;

-zone a prevalente funzione agricola, ove sono applicati per la disciplina delle stesse, i medesimi criteri e parametri definiti per le aree ad esclusiva funzione agricola.

Tale applicazione deriva dalle norme del Piano Strutturale, ove è stabilito che nella zona a prevalente funzione agricola, pur in assenza di compiuta presenza delle caratterizzazioni delle zone ad esclusiva funzione agricola, si reputa necessario applicare i medesimi parametri e criteri ivi previsti, in quanto meritevole di valorizzarne le potenzialità produttive ed ambientali.

2.Sono zone a esclusiva funzione agricola:

il Sub- Sistema della Valle del Pecora;

3.Sono zone a prevalente funzione agricola, ove sono applicati per la disciplina delle stesse, ai sensi dell'art.26, comma 6, del P.T.C. i medesimi criteri e parametri definiti per le aree ad esclusiva funzione agricola:

-il Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri;

-il Sub- Sistema della Valle del Petraia del Castello di Valli;

-il Sub- Sistema di connessione al Parco di Montioni;

-il Sub- Sistema agricolo Pedecollinare;

-il Sub- Sistema agricolo di Pianura;

-il Sub - Sistema territoriale del bosco.

Art.158 –Divieto di frazionamento delle aree.

1.Al fine di tutelare l'integrità del paesaggio rurale e delle aree agricole produttive, non sono consentiti frazionamenti di terreni che diano luogo a particelle catastali inferiori alle superfici fondiarie minime prescritte dalle presenti norme per tutte le aree incluse nel:

-Sub- Sistema territoriale del bosco;

-Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri;

-Sub- Sistema della Valle del Petraia del Castello di Valli;

-Sub- Sistema di connessione al Parco di Montioni;

-Sub- Sistema agricolo Pedecollinare;

-Sub- Sistema della Valle del Pecora;

2.Le superfici minime di riferimento è quella prescritta dalle presenti norme, necessaria alla realizzazione degli annessi agricoli, variabile in funzione delle colture praticate.

3.Fanno eccezione al divieto di frazionamento:

-le aree incluse nel Sistema Agricolo di Pianura, dedicate alla realizzazione di nuovi orti;

-le operazioni di ricomposizione fondiaria aventi lo scopo di incrementare la base produttiva di aziende esistenti tali da portare alla costituzione di un fondo agricolo di estensione uguale o superiore alle superfici minime fondiarie descritte nelle presenti norme;

-le operazioni di rettifica e spostamento di confini;

-i frazionamenti conseguenti a divisioni ereditarie, donazione fra coniugi e parenti in linea retta, a testamenti nonché agli atti costitutivi modificati od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù;

-i frazionamenti necessari per delimitare le aree di pertinenza dei fabbricati da iscriversi al catasto urbano.

-i frazionamenti che si rendono necessari per realizzare opere ed interventi di interesse pubblico;

-i frazionamenti derivanti da variazioni di coltura, a condizione che le colture oggetto di variazione risultino significative ai fini produttivi e che corrispondono pertanto alla Superficie Aziendale Utile non inferiore ai minimi fondiari;

-I frazionamenti derivanti da divisioni patrimoniali quando la proprietà del bene si sia formata antecedentemente alla entrata in vigore della Legge 64/95 (o nei dieci anni precedenti alla data di frazionamento);

-I frazionamenti derivanti da successioni ereditarie;

-I frazionamenti derivanti da cessazione di attività del titolare (Imprenditore agricolo)per raggiunti limiti di età;

-I frazionamenti conseguenti ad interventi di mutamento della destinazione d'uso approvati con programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale;

4. le aree frazionate, destinate alla coltura ortiva, dovranno garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola. Ogni proprietario deve mantenere il proprio appezzamento di terreno in buono stato di manutenzione evitando la permanenza di qualsiasi elemento di degrado costituito da i depositi di automezzi, merci o materiali, roulottes, condizioni di abbandono generale, depositi di materiali edili vari, ect.
Qualora gli appezzamenti di terreno, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dalla presente disciplina, fatte salve le eventuali sanzioni più restrittive in violazione delle norme urbanistiche ed edilizie, sarà disposta specifica ordinanza finalizzata al ripristino delle aree, al fine di garantire l'uso e l'assetto conforme del territorio rurale.

Art.159 –Norme generali applicate all'intero territorio rurale appartenente ai Sub-Sistemi.

1. In tutti i Sub-Sistemi, non sono ammesse nuove costruzioni per usi non agricoli e il cambio della destinazione d'uso sugli edifici esistenti è ammesso esclusivamente per funzioni agricole, turistico ricettive e per le attività integrative come descritte nelle presenti norme.

2. In tutti i Sub-Sistemi, sono individuate:

-Le aree nelle quali sono svolte attività produttive agricole da soggetti aziendali (imprenditori agricoli), per le quali si applica la disciplina riportata nelle presenti norme, sia per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola e non, che per le nuove costruzioni;

-aree prive della presenza di soggetti aziendali, con superficie minima pari almeno alla superficie minima fondiaria, per le quali sono ammessi i seguenti interventi:

a) costruzione di un annesso agricolo commisurato alla conduzione e alle esigenze del fondo. Tale annesso dovrà essere definito in apposito P.A.P.M.A.A. che, quale parte integrante del progetto, riporti quanto segue:

1) una descrizione degli interventi programmati per lo sviluppo delle attività agricole e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;

2) una descrizione dettagliata degli interventi necessari al potenziamento delle strutture produttive;

3) l'individuazione degli edifici esistenti e da realizzare e delle relative superfici fondiarie collegate; e rispettati comunque i seguenti parametri generali:

altezza massima al colmo 3,00 mt.

materiali costruttivi: legno, pietrame, laterizio

tipologia edilizia: secondo i caratteri prevalenti dell'area, come definiti dalle presenti norme localizzazione: tale da garantire il miglior inserimento ambientale secondo i caratteri fisici e insediativi dell'area;

Gli interventi sono consentiti previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo conterrà la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, nonché l'inalienabilità parziale della proprietà e/o del possesso della costruzione dall'intera superficie individuate dal programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.

b) cambio di destinazione d'uso, tramite interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, oltre che per i fabbricati principali, anche per gli annessi esistenti, per i quali non sussiste più la funzione rurale. Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle per le funzioni agricole, turistico ricettive e per le attività integrative come descritte nelle presenti norme.

Gli interventi sono assoggettati a progetto unitario di insieme esteso alle sistemazioni ambientali e sono consentiti previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie. L'atto d'obbligo conterrà la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, nonché l'inalienabilità della proprietà e del possesso della costruzione dall'intera superficie individuate dal programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.

3. Per tutte le aree non ricadenti per caratteristiche e dimensioni nei casi sopra descritti e normati, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso per gli edifici esistenti, per i quali sono ammesse invece opere fino alla ristrutturazione urbanistica, senza aumento di volume.

4. E' prescritto:

che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente rispettino il caratteri tipologico e morfologico dell'edilizia rurale esistente, costituita da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati aggetti esterni quali portici loggiati e scale il mantenimento delle invarianti strutturali del territorio rurale con particolare riferimento alle sistemazioni idrauliche esistenti e ai tracciati costituiti dal sistema della viabilità extraurbana minore come rappresentati alla tavola n.32 del P.S. "Le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi";

il mantenimento dell'organizzazione fondiaria data dall'evoluzione del sistema agricolo, caratterizzata da seminativi e filari d'olivo;

l'ubicazione dei nuovi interventi edilizi in prossimità dei nuclei poderali esistenti;

5. In ordine all'inserimento paesistico-ambientale, i nuovi interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti criteri:

- accorpamento delle nuove volumetrie presso gli edifici e nuclei poderali esistenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente e del contesto paesaggistico e compatibili con la natura del suolo e con le risorse naturali di cui alla tav.32 del Piano Strutturale;
 - prevedere progetti di miglioramento ambientale relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo ed alla eliminazione del degrado;
 - prevedere il mantenimento della morfologia del suolo, del disegno dei campi, degli ordinamenti produttivi evitando di alterare l'assetto del terreno naturale attraverso rilevanti scavi e riporti e con l'abbattimento della vegetazione di rilievo
 - prevedere la conservazione delle quinte vegetazionali di interesse ambientale, e dei corridoi biotici;
 - prevedere la tutela dei punti panoramici;
 - preveder il divieto di modificare la linea dei crinali liberi con l'inserimento dei nuovi edifici.
 - Che i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale e i progetti di sistemazione ambientale pongano attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, siepi, alberi monumentali e secolari, formazioni riparie, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale, mantenendo la rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- 6.Sono vietati i seguenti interventi:
- discariche, depositi di merce e materiali di ogni genere e tipo, rilevanti infrastrutture e impianti tecnologici, di rottamazione, stoccaggio e rifiuti speciali, opere di modifica del sistema dei canali esistenti se non inserite in progetti organici per la risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico;
 - qualsiasi intervento di modifica delle aree individuate quale reperimento per casse di laminazione, se non inserito in progetti organici per la risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico;
 - nuovi tracciati in linea aerea per elettrodotti per alta e media tensione.

Art.163 –Il territorio rurale nel Sub-Sistema di Connessione al Parco di Montioni.

- 1.Il Sub- Sistema di Connessione al Parco di Montioni, è descritto all'art.42 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la descrizione in dettaglio degli obiettivi da perseguire, delle invarianti strutturali, degli indirizzi e delle strategie da perseguire.
- 2.In tutto il territorio rurale del sub-sistema di Connessione al Parco di Montioni, sono ammessi gli interventi ordinari e speciali, disciplinati al Capo III delle presenti norme e altresì sono ammessi:
- Interventi finalizzati alla realizzazione di opere per la difesa idraulica dell'abitato e per la regimazione del rischio idraulico;
 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al miglioramento di tutto il sistema della viabilità di connessione fra la città e l'area boscata;
 - Interventi per il recupero, adeguamento e nuovo inserimento della viabilità pedonale, ciclabile nonché delle ippovie, per il miglioramento delle connessioni con l'area del Parco.
- 3.Nel sub-sistema di Connessione al Parco di Montioni sono ammesse le attività specializzate ortoflorovivaistiche e vivaio con possibilità della realizzazione di serre.In tale Sub-Sistema, anche per le aziende con le superfici fondiarie inferiori ai minimi, qualora siano attivate tali specializzazioni sopra indicate, sono ammessi, per il podere principale, gli interventi riportati all'art.156, comma 2, lett.b, delle presenti norme, finalizzati al mutamento di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3 ovvero di ristrutturazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione ambientale del paesaggio agrario in situazioni di degrado. Tali interventi di ristrutturazione con mutamento di utilizzazione per fini residenziali possono comportare o l'ampliamento delle unità abitative residenziali esistenti o la costituzione di una nuova unità abitativa residenziale aggiuntiva, rispetto a quelle legittime esistenti alla data di adozione del presente regolamento.
- 4.La realizzazione degli interventi di cui sopra, dovrà essere giustificata da apposito P.M.A.A.che, quale parte integrante del progetto, riporti quanto segue:
- 1) una descrizione degli interventi programmati per lo sviluppo delle attività specializzate ortoflorovivaistiche e vivaio connesse nonché le motivate esigenze produttive e degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
 - 2) una descrizione dettagliata degli interventi necessari al potenziamento delle strutture produttive;
 - 3) l'individuazione degli edifici esistenti, le relative superfici fondiarie; le caratteristiche e le dimensioni del podere principale.
 - 4) la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, al fine di garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.
- 5.La realizzazione degli interventi di cui sopra è consentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito alla superficie di proprietà individuata per l'attività specializzata ortoflorovivaistica e di vivaio.L'atto d'obbligo conterrà la specificazione degli interventi di

sistemazione ambientale, nonché l'inalienabilità parziale della superficie aziendale produttiva dagli immobili ad essa collegati.

6. Per le aziende con le superfici fondiarie inferiori ai minimi, qualora siano all'interno dell'U.T.O.E. dei Servizi, sono ammessi interventi per l'integrazione dell'attività agricola finalizzati alla realizzazione di strutture commerciali per una superficie utile lorda (s.u.l.) massima di 80 mq. dalla dotazione dell'U.T.O.E. medesima.

6° QUESITO:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

- REGOLARITA' EDILIZIA:

Dalla verifica effettuata presso il Comune di Follonica è emerso che:

- I fabbricati sono stati edificati in forza del **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 707/06 del 03/11/2006** e successive varianti, rilasciate a.....
- ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA' n. 625/09, rilasciato dall'Arch. Mauro Pasquali di Follonica
- Prot. del Comune di Follonica n. 12698 del 01/07/2009.

Gli immobili risultano conformi alle suddette Autorizzazioni Edilizie.

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.

7.1 - DIVISIONE IN LOTTI:

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto CTU, ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto di esecuzione immobiliare **in due lotti di vendita**, secondo criteri logici e funzionali riguardo alla destinazione d'uso e senza intervenire con frazionamenti e/o variazioni catastali, per le motivazioni che verranno esposte al quesito successivo.

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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078.

LOTTO N. 1 ---RELATIVO AGLI IMMOBILI DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI " A-B-C"

- Premesso Che il Comune di Follonica è **proprietario dell'area** su cui sono stati realizzati gli immobili per la quota di 1/1 eè **proprietaria superficiaria** per la quota di 1/1;
- Trattandosi di immobili edificati in forza di Convenzione con il Comune per la realizzazione di un Centro Ippico in Follonica ed in considerazione che l'intero complesso è costituito da un insieme di strutture strettamente necessarie per la funzionalità dell'impianto sportivo;
- Che la realizzazione delle strutture del Centro Ippico, in ottemperanza ai patti e alle condizioni sottoscritte nella Convenzione stipulata nel giugno 2000 ed in particolare all'art. 9 della stessa, è avvenuta in regime di Concessione per la durata di anni 99, decorrenti dalla data di ultimazione, **comportante per l'intero complesso il rispetto del vincolo di gestione e destinazione unitaria e funzionale specificamente previsto dalle singole strutture, ivi comprese quelle accessorie e pertinenziali.** Per cui la grave violazione di tale vincolo specifico, può comportare la decadenza della Concessione stessa e del Diritto di Superficie.

Inoltre occorre aggiungere che:

- I fabbricati oggetto di procedura sono pignorati per la quota di 1/1 in diritto di superficie, mentre i terreni per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Per tale motivo e nel caso in questione, il sottoscritto CTU, ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, in un **DUE LOTTI DI VENDITA** così come di seguito formati.

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**LOTTO N. 1 ---RELATIVO AGLI IMMOBILI DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI "A - B- C"****COMUNE DI FOLLONICA – CATASTO FABBRICATI:**

Quota di 1/1 del Diritto di Proprietà Superficiaria costituita da tre unità immobiliari :

- 1°Immobilie, Ente Urbano della superficie di mq. 3.840 censito al Comune di Follonica al foglio 15 - p.lla 121 su cui insiste un Fabbricato su due piani destinato a "Club House" e così composto:

Al piano terra, sala corse, magazzini per il ristorante posto al piano superiore e relativi servizi;

Al piano primo, sala ristorante, cucina, ed una zona club house;

- 2° Immobilie, fabbricato su un piano costituente un Piccolo manufatto destinato a Cabina Elettrica, identificato nelle mappe catastali al Fg.15 con il Mapp. 149 sub 2

- 3° immobiliare, area urbana non più identificata catastalmente perché facente parte del subalterno 11 della particella 148 - (BENE COMUNE NON CENSIBILE) - viabilità comune ai sub. 8-12-13

LOTTO N. 2 ---RELATIVO AGLI IMMOBILI DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI " D-E-F"

Trattandosi di terreni agricoli contigui, la cui quota della piena proprietà è pari ad 1/1, il sottoscritto CTU, ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, in un **SECONDO LOTTO DI VENDITA** così come di seguito descritto.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO N: 2

Quota di 1/1 della piena proprietà su tre appezzamenti di terreno a giacitura prevalentemente pianeggiante, costituita dai seguenti immobili:

Tre appezzamenti di terreno contigui formanti un'unica proprietà immobiliare posta a confine con l'impianto dell'ippodromo di Follonica, a confine dei box per ricovero cavalli ed ad esso collegati tramite strada interna al complesso . Il tutto posto nelle immediate vicinanze della strada Regionale "Sarzanese-Valdera" a circa 2,5 km dal Bivio di Rondelli.

- 1°Immobilie,

- Terreno incolto, classificato come seminativo di classe 2, ma attualmente ad uso "area Paddock, ovvero recinto per lo stazionamento dei cavalli", sito nel comune di Follonica , censito al N.C.T. del predetto Comune al Foglio 9 - Particella 484- ha.01.54.75:

- 2° Immobilie,

- Terreno incolto, classificato come Uliveto di classe 1, ma attualmente ad uso "area Paddock, ovvero recinto per lo stazionamento dei cavalli", sito nel comune di Follonica , censito al N.C.T. del predetto Comune al Foglio 9 - Particella 487- ha.00.01.50

- 3° immobiliare

-Terreno incolto, classificato come seminativo di classe 2,ma attualmente ad uso "area Paddock, ovvero recinto per lo stazionamento dei cavalli", sito in Comune di Follonica - Foglio 15 - Particella 115- ha.01.21.20 -

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 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

9.1 STATO LOCATIVO

Gli immobili individuati dalla presente memoria, sono allo stato attuale da considerare LIBERI sia per il lotto n. 1 che per il lotto n. 2 in relazione ai titoli di proprietà e per gli stessi, non risultano stipulati contratti di locazione opponibili alla procedura.

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.

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* NON RIENTRANO tra i casi di cui al punto 10

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 di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Sui beni oggetto della presente non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità di indivisibilità di usi civici.

Riguardo ai diritti demaniali, si osserva l'esistenza di Atti di "Costituzione del Diritto di Superficie" tra il Comune di Follonica (proprietario concedente) e (proprietario superficiario) nonché la Convenzione per la realizzazione del Centro Ippico, stipulata tra il Comune di Follonica e....., allegate alla presente relazione.

12° QUESITO:

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

CALCOLO DEL VALORE DEL LOTTO N. 1

- (IMMOBILI DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI " A - B - C")

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

Dal momento che la stima è riferita a manufatti che non producono reddito in quanto chiusi e tenendo bene in considerazione che la Convenzione stipulata con il Comune di Follonica, prevede l'uso esclusivo di tutte le strutture presenti nell'ippodromo solo nell'occasione di corse e/o manifestazioni legate al mondo dei cavalli, (Di fatto l'immobile può essere utilizzato e di conseguenza produrre reddito, solo nelle suddette limitate occasioni di manifestazioni ippiche), per tale motivo non è possibile utilizzare un "**procedimento di capitalizzazione dei redditi**", tipicamente usato per stimare edifici a destinazione diversa dalle abitazioni. Dovendo procedere con tale metodo il valore del lotto "**sarebbe quasi nullo**".

E' altresì da rigettare, il procedimento di tipo "**sintetico comparativo**" per via della loro straordinarietà.

Per questi motivi il criterio valutativo adottato è quello a "**costo di riproduzione deprezzato**", depurato dal Diritto di Superficie.

Tale metodo è utilizzato quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari. Il procedimento del valore di riproduzione

consente di valutare beni immobili attraverso la constatazione secondo cui i beni immobiliari "**valgono almeno quanto costa produrli**". In particolare, il metodo è suggerito negli "European Standard Valuation", giacché consente di stabilire il valore di manufatti edilizi in base all'uso esistente di proprietà, che raramente vengono venduti o che costituiscono una componente di un investimento più ampio.

La determinazione del valore viene operata aggiungendo al valore di mercato del terreno la somma ottenuta e sottraendo dal costo lordo di edificazione di un particolare manufatto, una aliquota che ne considera l'età, l'obsolescenza economica e tecnologica.

Nei casi in cui si renda necessaria la stima di un bene immobile di tipo straordinario, o comunque peculiare, la dottrina estimativa richiede l'applicazione di questo metodo, proprio perché non viene considerato derivato "dal mercato".

Entrando nel merito della determinazione delle singole componenti che intervengono nella stima del valore di riproduzione deprezzato del manufatto in questione vengono qui illustrate le risultanze delle valutazioni effettuate attraverso la risoluzione della seguente espressione:

$$VrD = Vs + Kpr \times (1-D), \text{ dove:}$$

VrD = valore di riproduzione deprezzato

Kpr = costo di riproduzione, a nuovo del manufatto

Vs = Valore del sedime urbanizzato su cui sorge il bene oggetto di stima

D = Coefficiente di deprezzamento in considerazione della vetustà fisica e dell'obsolescenza economica dei manufatti

A sua volta il costo di riproduzione (**Kpr**) è dato dalla sommatoria dei seguenti addendi:

Ktc = costo tecnico di costruzione, comprensivo dell'IVA

Ou = oneri di urbanizzazione

Op = oneri professionali, riferiti alla progettazione, direzione dei lavori, ecc., comprensivi di oneri previdenziali e fiscali

Of = oneri finanziari per il costo del capitale

P = profitto ordinario al lordo delle spese e imposte del promotore immobiliare o della ditta appaltatrice

CALCOLO DEL (Ktc)

Il passo preliminare è stato quello di considerare tutti i costi necessari per la trasformazione. Per quel che concerne i costi tecnici di costruzione (Ktc) è stata utilizzata la TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE DEI MANUFATTI EDILIZI a valere per l'anno 2018 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto adottata con Delibera del Consiglio in data 06/12/2017.

Il quadro relativo alla stima sintetica è il seguente:

N.B - *Per le nuove costruzioni con cubatura (mc/v.p.p.), superiore a 3.000 mc., ed in considerazione che tratta di costruzione prefabbricata assimilabile a "struttura semplice", si ritiene che i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 20%.*

- I valori relativi alla cubatura a mc/v.p.p. che si riferiscono alle parti interrato vanno ridotti del 50%, mentre quelli

che si riferiscono alle parti sottotetto vanno ridotti del 25%

per cui:

Localizzazione	Superficie lorda effettiva.	Coefficiente di adeguamento	Superficie Ponderata
Piano T - 1° - p.lla 121	2.300,00 + 256 di terrazzo considerato pari ad 1/3	100%	2.385,30

Arch. Roberto Merli -

Via Della Sforzesca, 39, 58034 Castell'Azzara (Gr) --- tel. e fax. 0564/951539

Via Santa Chiara, 297- 58017-Pitigliano (Gr) - Cell. 335 / 6198244

e-mail: r.merli54@gmail.com

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto - n°102

Piano T. - p.lla 149 sub2	16,20	100%	16,20
SOMMANO	2.556,00		2.401,50

DETERMINAZIONE DEL COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE

	€/mq vuoto x pieno	Riduz.	mq	TOTALE
strutture commerciali, direzionali ecc..	527,00	20%	2.401,50	1.012.472,40

arrotondati ad €. 1.012.472,00

Il costo di costruzione (Ktc) del fabbricato è dunque pari a **€. 1.012.472,00**

CALCOLO DEL VALORE DI SEDIME (Vs)

Alla formazione del valore da attribuire all'area concorrono il costo dell'area, risultato dalle indagini di mercato,

Le quotazioni reperite sono relative ai valori medi riscontrabili su tutto il territorio comunale e quindi suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili a fattori diversi, quali la particolare posizione, l' altitudine, la morfologia, l' orografia, la vicinanza a vie di comunicazione.

Per la configurazione e la posizione, per la vicinanza ed accessibilità dalle strade comunali, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di poter attribuire ai terreni in questione il seguente valore unitario:

valore unitario (€/mq) = 40 €/mq

Costo dell'area di sedime "(porzione edificata)" = mq 1.278,00 x €/m² 40,00 = 51.120,00

Area marginale - valore unitario €/mq. 5,00

Costo dell'area marginale "(area a parcheggi, viabilità ecc..)" mq. 2.562,00 x €. 5,00 = €. 12.810,00

COSTO COMPLESSIVO DELL'AREA (Vs)

€. 51.120,00 + €. 12.810,00 = €. 63.930,00

Il costo dell'area è dunque pari a €. 63.930,00

CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (Ou)

URBANIZZAZIONE PRIMARIA = €/mc. 15,96;

URBANIZZAZIONE SECONDARIA = €/mc. 8,08

per cui : €. 15,96 +€. 8,08 = **€. 24,04**

mc. 7.133,00 X €. 24,04 = **€. 171.477,32 (arrotondati ad €. 171.500,00)**

Il costo degli oneri di urbanizzazione è pari a **€. 171.500,00**

CALCOLO DEGLI ONERI PROFESSIONALI (Op)

Gli oneri professionali (Op) vengono calcolati nella misura del 7% dell'importo di costruzione, per cui

€. 1.012.472,00 x 7% = €. 70.873,00

Cassa di previdenza 4% = € 2.835,00

IVA 22% = €. 16.216,00

SOMMANO €. 89.924,00

Arch. Roberto Merli -

Via Della Sforzesca,39, 58034 Castell'Azzara (Gr) --- tel. e fax. 0564/951539

Via Santa Chiara,297- 58017-Pitigliano (Gr) - Cell.335 / 6198244

e-mail: r.merli54@gmail.com

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto - n°102

Il costo degli oneri professionali (Op) (oneri di legge compresi) **€. 89.924,00**

.....

CALCOLO DEGLI ONERI FINANZIARI (Of)

oneri finanziari $Ktc + Op \times 12,50\%$

€. (1.012.472,00 + €. 89.924,00 = €. 1.102.396 x 12,50% = €. 137.799,50 arrotondati a **€. 137.800,00**

Il costo degli oneri finanziari (Of) = **€. 137.800,00**

.....

CALCOLO DEL PROFITTO LORDO DEL PROMOTORE O DELLA DITTA APPALTATRICE (P)

Il profitto dell'imprenditore al lordo delle spese ed imposte, può essere quantificato in ragione del 15% del (Ktc)

€. 1.012.472,00 x 15% = €. 151.870,00

Il costo del profitto imprenditoriale (P) = **€. 151.870,00**

.....

CALCOLO DEL (Kpr)

$Kpr = Ktc + Ou + Op + Of + P = 1.012.472 + 63.930 + 171.500 + 89.924 + 137.800 + 151.870 = 1.627.496,00$

VALORE DI COSTRUZIONE A NUOVO €. 1.627.496,00

CALCOLO DELL'OBSOLESCENZA FISICA

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dalla destinazione d'uso.

Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato all'utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene non utilizzato.

Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

STIMA DEL COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO (D)

Relativamente alla determinazione di (D), coefficiente di deprezzamento si è operato come segue :

per gli immobili si può ipotizzare un coefficiente annuo di deprezzamento $D = 1-1,5\%$ costante da cui emerge che dopo circa 100 anni (o 60-65 anni), in assenza di manutenzione straordinaria, l'immobile abbia raggiunto un grado di vetustà (cioè degrado) del 100%. Ciò è realistico in quanto la vita utile dei fabbricati è per l'appunto indicativamente assunta in 100 anni in assenza di interventi di manutenzione straordinaria. E' pur vero che esistono fabbricati storici sopravvissuti nell'arco anche di 300-400 anni, ma si tratta di immobili extra ordinari per i quali si è provveduto ad ingenti e frequenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda i cosiddetti fabbricati " a reddito" appare più corretto utilizzare ed è avallato nella dottrina e nella pratica, il riferimento all'equazione di calcolo del deprezzamento proposta dall'UEEC (Unione Europea Esperti Contabili) legata esattamente a cespiti produttivi, che individua in un'unica formula sia il deprezzamento dovuto al degrado che a quello relativo all'obsolescenza.

Arch. Roberto Merli -

Via Della Sforzesca,39, 58034 Castell'Azzara (Gr) --- tel. e fax. 0564/951539

Via Santa Chiara,297- 58017-Pitigliano (Gr) - Cell.335 / 6198244

e-mail: r.merli54@gmail.com

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto - n°102

L'algoritmo per la determinazione di D è il seguente:

$$D = \frac{[n/eu \times 100 + 20]}{140} \times 2,86$$

In cui il coefficiente "n/eu %" = "A" esprime il rapporto in percentuale tra gli anni di vita trascorsa e la più probabile vita utile del manufatto.

Gli altri coefficienti numerici sono invece dei valori fissi, desunti dalla pratica professionale.

L'espressione proposta ha il pregio di considerare, nel complesso, sia la vetustà pura del bene (minor durata in efficienza a prescindere dall'effettiva utilità economica) che il suo decadimento reddituale, tenendo conto che dall'obsolescenza avvenuta (minore economicità e/o utilità).

Successivamente è stata costruita una tabella, in cui sono considerati l'anno della stima, l'anno di costruzione, la presunta vita utile (assunta in 70 anni, come media ponderata dei valori riportati in letteratura, oscillanti da 60, a 80 anni, e tutti gli altri coefficienti precedentemente individuati e i valori ottenuti dai calcoli.

Gli anni trascorsi risultano essere 16.

anno attuale	2019
anno di costituzione del Diritto di sup.	2003
anni trascorsi	16
vita utile	70
A - 16/70	23 %
coefficiente	20
coefficiente	140
coefficiente	2,86
(A+20) x (A+20)	1,85
D	13,71 %

Il coefficiente da applicare alla formula è dunque pari a 13,71 (ovvero il costo di riproduzione ottenuto dovrà essere deprezzato del 13,71%.

CALCOLO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

A questo punto è stato possibile calcolare il costo di riproduzione deprezzato (Kpr), secondo la tabella che segue

Costo di produzione edilizia (Kpr)	1.627.496,00
Deprezzamento per obsolescenza fisica [Kpr x 13,71%]	<u>223.129,70</u>

CALCOLO DELL'OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti.

Per cui si ritiene indispensabile effettuare un ulteriore deprezzamento quantificato nel **10%** dell'intero valore di ricostruzione.

per cui:

$$€. 1.627.496 \times 10\% = \mathbf{€. 162.749,60}$$

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore venale attuale relativo ai beni in oggetto:

Valore di ricostruzione =€. **1.627.496,00**
 Detrazione per obsolescenza fisica =€. - **223.129,70**
 Detrazione per obsolescenza funzionale =€. - **162.749,60**
RESTANO €. 1.241.616,70

**ARROTONDATI AD €. 1.241.615,00 - (VALORE AD OGGI DEL 1° LOTTO
 PER LA PIENA PROPRIETA')**

CALCOLO DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE con formula estimativa

In mancanza di un reddito certo dell'immobile, a causa della mancata utilizzazione dello stesso, si utilizzerà la rendita desunta dalle visure catastali, per la determinazione del valore del Diritto di Superficie.

Per cui, si applicherà la formula estimativa sottoriportata

$$V_{ds} = \frac{(R - S) \times (q^{n-m} - 1)}{(r \times q^{n-m})} - S^1 - \frac{S^2}{q^{n-m}}$$

dove:

R = Rendita catastale complessiva degli immobili ammontante ad €. 30.002,00

S = Spese medie annue affrontate dal Superficiario (mediamente 20% di R per cui pari ad €. 6.000,00

*n = Durata in anni del Diritto di Superficie come da convenzione atto Notaio Sabrina Casarosa del 15/07/2003
 rep. 6404/2066 = n 99*

*m = anno intermedio a cui bisogna far riferire la stima = m 2019, per cui dalla costituzione del diritto (anno 2003),
 sono trascorsi 16 anni*

q = (1+r) ove si assume pari al 3% per cui (1+0,03) pari a 1,03

*S' = costo delle opere di costruzione ragguagliate al periodo di costruzione determinato in: 1.012.472 - 223.129
 -162.749 = ad €. 626.592,00*

S'' = Valore dell'area come sopra determinata pari ad €. 63.930,00

In applicazione della formula sopra esposta, deriva un valore del Diritto di Superficie pari a:

V_{ds} = €. 164.709,00

Per cui:

€. 1.241.615,00 - €. 164.709,00 = €. 1.076.906,00

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte si evince, quindi, che il più probabile valore del LOTTO n. 1, nello stato manutentivo in cui si trova, comprensivo delle pertinenze e degli accessori, sia di:

(VALORE DEL LOTTO N. 1) - PARI AD €. 1.076.906,00

CALCOLO DEL VALORE DEL LOTTO N. 2

- (IMMOBILI DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI " E - F - G ")

12.2. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

Per la stima dei beni in esame, si è scelto di determinare l'aspetto economico, del "più probabile valore di mercato", cioè quello individuato dal rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene stesso ed il denaro che potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata al momento della stesura della presente relazione, con il criterio di stima "sintetico comparativo" tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente. Il metodo consente di reperire un certo numero di dati storici (cioè prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in libere contrattazioni o in compravendita di beni simili) in modo da formare un'ipotetica scala, nella quale verranno inseriti i beni da stimare, in corrispondenza del valore degli immobili che presentano maggiori analogie con quelli in esame, salvo poi effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni al valore individuato, per caratteristiche ed aspetti positivi o negativi dei beni medesimi. Si è proceduto pertanto a consultare la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, a svolgere indagini presso agenzie immobiliari della zona e professionisti del settore, per reperire informazioni sulle quali mediare la propria esperienza e tutte le considerazioni esposte nei capitoli precedenti. Le variabili che incidono nella determinazione del "più probabile valore venale" sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche della località e della zona, lo stato locativo, lo stato di manutenzione e la situazione del mercato sulla domanda e sull'offerta. Per la valutazione dei terreni si considererà anche i "Valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle Regioni Agrarie della Provincia di Grosseto" ai sensi dell'art. 14 della Legge 10 del 28/01/77 e le informazioni assunte sulla base dei colloqui avuti con operatori locali, i tecnici Comunali e l'U.T.E. Di Grosseto.

In applicazione del metodo sintetico comparativo si può riferire che attualmente nelle zone aperte del territorio di Follonica aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, i valori di mercato per immobili simili per ubicazione e caratteristiche oscillano tra :

! da €. 7.000,00 a €. 8.000,00 ad ha.

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che, per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla superficie commerciale :

! €. 8.000,00

per cui:

ha. 02.77.45 x €. 8.000 = €. 22.196,00, arrotondati ad €. 22.200,00

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte si evince, quindi, che il più probabile valore del LOTTO n. 2, nello stato manutentivo in cui si trova, comprensivo delle pertinenze e degli accessori, sia di:

(VALORE DEL LOTTO N. 2) - PARI AD €. 22.200,00

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, e rassegno la mia relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

CASTELL'AZZARA, aprile 2019

II CTU
ARCH. ROBERTO MERLI

