

TRIBUNALE DI GROSSETO

LIQUIDAZINE CONTROLLATA
R.G. n. 6/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Frosini
Liquidatore: Dott. Stefano Fiacchi
Stimatore: Ing. Pierluigi Melchionna

Il tuo testo qui 1

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

2 luglio 2024

DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA
Via Del Bernina N. 13 - 58100 Grosseto
e-mail p.melchionna@gmail.com

Ing. Pierluigi Melchionna

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via del Bernina n. 13, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, in data 14.02.2024 veniva nominato dal dott. Stefano Fiacchi in qualità di Liquidatore nell'ambito della procedura di Liquidazione Controllata n. 6/2023 del Tribunale di Grosseto, con l'incarico di eseguire una valutazione di beni di cui si dirà meglio in seguito.

La nomina veniva autorizzata dal Giudice Delegato Dott.ssa Claudia Frosini in data 05.03.2024.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 07.03.2024 per poi proseguire in date successive, ed in data 08.04.2024 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al Liquidatore nominato per la procedura, Dott. Stefano Fiacchi.

Le operazioni peritali del sottoscritto stimatore sono state completate in date successive.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da un complesso immobiliare composto da n. 6 beni immobili, sito in via delle Collacchie in frazione Puntone nel Comune di Scarlino (GR).

I suddetti immobili sono censiti al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- Foglio 55, particella 75, sub 14 e 17 graffiati, cat. A/8, cl. U, consistenza 5 vani piano terra, rendita € 813,42;
- Foglio 55, particella 75, sub 15, cat. A/8, cl. U, consistenza 7,5 vani piano terra e primo, rendita € 1.220,13;
- Foglio 55, particella 75, sub 16, cat. A/8, cl. U, consistenza 12 vani piano terra, primo e secondo, rendita € 1.952,21;
- Foglio 55, particella 75, sub 21 e 22 graffiati, cat. D/6, piano S2 - T - S1, rendita € 2.400,00;
- Foglio 55, particella 30, cat. A/8, cl. U, consistenza 11 vani, piano terra, rendita € 1.789,52;
- Foglio 55, particella 335, cat. C/6, cl. 6, consistenza mq. 208, piano terra, rendita € 612,31;

I sopra citati immobili risultano intestati a:

- *.....*, nato in *A.....* il *.....*, c.f. *.....* GR, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate dallo scrivente fino al 14.05.2024 presso gli uffici pubblici competenti, sono state rilevate, per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, le formalità a favore e contro di seguito riportate (*per maggiori informazioni si veda allegato 08*)

1.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta in data 30/12/1992 al Reg. Part. n. 1830 e Reg. Gen. n. 14808, atto Pubblico Ufficiale SAVONA ANTONIO al Repertorio n. 109008 del 22/12/1992, gravante sulle unità immobiliari attualmente censite al foglio 55 part. 75 sub. 14 e 17 graffiati-15-16.
- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta in data 06/10/2001 al Reg. Part. n. 1957 e Reg. Gen. n. 12688, atto Pubblico Ufficiale GRAZIOSI SERGIO al Repertorio n. 19936 del 05/10/2001, gravante sulle unità immobiliari attualmente censite al foglio 55 part. 75 sub. 14 e 17 graffiati-15-16.
- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** in data 05/04/2002 al Reg. Part. n. 849 e Reg. Gen. n. 4932, atto Pubblico Ufficiale GRAZIOSI SERGIO al Repertorio n. 20851 del 04/04/2002, gravante sull'unità immobiliare attualmente censita al foglio 55 part. 30.
- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta in data 18/01/2007 al Reg. Part. n. 170 e Reg. Gen. n. 967, atto Pubblico Ufficiale BALDASSARRI ROBERTO al Repertorio n. 22892/11867 del 16/01/2007, gravante sull'unità immobiliare attualmente censita al foglio 55 part. 30.
- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento** iscritta in data 21/02/2007 al Reg. Part. n. 974 e Reg. Gen. n. 3332, atto Pubblico Ufficiale BALDASSARRI ROBERTO al Repertorio n. 23218/12056 del 19/02/2007, gravante sulle unità immobiliari attualmente censite al foglio 55 part. 75 sub. 14 e 17 graffiati, 15-16.
 1. Annotazione n. 1504 del 30/09/2013 (Proroga di durata mutuo)
- **Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01** iscritta in data 01/04/2010 al Reg. Part. n. 1082 e Reg. Gen. n. 4864, atto Pubblico Ufficiale EQUITALLIA GERIT S.P.A. al Repertorio

n. 110317/51 del 30/03/2010, gravante sull'unità immobiliare attualmente censita al foglio 55 part. 30.

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo** iscritta in data 09/01/2018 al Reg. Part. n. 37 e Reg. Gen. n. 387, atto Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE al Repertorio n. 886/5118 del 09/01/2018, gravante sulle unità immobiliari attualmente censite al foglio 55 part. 75 sub. 19-20 graffate (ora subalterni 21-22 graffati).
- **Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo** iscritta in data 12/08/2021 al Reg. Part. n. 1983 e Reg. Gen. n. 13911, atto Pubblico Ufficiale GRAZIOSI SERGIO al Repertorio n. 19936 del 05/10/2001, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in Siena (SI) c.f. 00884060526, contro A ..., sopra generalizzato, in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA, per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sulle unità immobiliari attualmente censite al foglio 55 part. 75 sub. 14-17 graffate, 15 e 16.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1957 del 2001

1.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 06/04/1994 al Reg. Part. n. 2582 e Reg. Gen. n. 4190, atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Grosseto al Repertorio n. 1903 del 07/02/1994, gravante sugli immobili censiti attualmente al Comune di Scarlino al foglio 55 part. 75 subalterni 14 - 15 -16.
I. Annotazione n. 1949 del 15/10/1997 (**Cancellazione**)
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 25/11/1998 al Reg. Part. n. 10334 e Reg. Gen. n. 14438, atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Grosseto al Repertorio n. 1501 del 06/08/1998, gravante sugli immobili censiti attualmente al Comune di Scarlino al foglio 55 part. 75 subalterni 14 - 15 -16.
I. Annotazione n. 96 del 16/01/2001 (**Cancellazione**)
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 07/03/2017 al Reg. Part. n. 2086 e Reg. Gen. n. 2797, atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Grosseto al Repertorio n. 188 del 25/01/2017, a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A." con sede in Siena (SI), c.f. 00884060526, contro ...J, sopra generalizzato, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante

sugli immobili censiti attualmente al Comune di Scarlino al foglio 55 part. 30 e part. 75 subalterni 15-16.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 06/06/2017 al Reg. Part. n. 5299 e Reg. Gen. n. 7105, atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Grosseto al Repertorio n. 1414 del 02/06/2017, a favore di _____, nata ad _____ a (GR) il _____, c.f. _____; 7G, contro _____, sopra generalizzato, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sugli immobili censiti attualmente al Comune di Scarlino al foglio 55 part. 30 e part. 75 subalterni 14 e 17 graffiati – 15-16.
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 24/07/2017 al Reg. Part. n. 7100 e Reg. Gen. n. 9555, atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Grosseto al Repertorio n. 1587 del 23/06/2017, a favore di _____ con sede in Grosseto, c.f. _____, contro _____, sopra generalizzato, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sull'immobile censito attualmente al Comune di Scarlino al foglio 55 part. 75 subalterno 16.
- **Atto giudiziario – Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio** trascritto in data 03/11/2023 al Reg. Part. n. 13248 e Reg. Gen. n. 17232, atto del PUBBLICO UFFICIALE del Tribunale di Grosseto al Repertorio n. 25 del 21/09/2023, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI _____, contro _____ sopra generalizzato, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante, fra altri, sugli immobili oggetto della presente procedura ed individuati nell'unità negoziale n. 3, censiti attualmente al Comune di Scarlino al foglio 55 part. 75 subalterni 14 (e 17 graffiati) – 15 – 16 - 21 (e 22 graffiati) - part. 30 e particella 335.

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato presso gli Enti competenti, visti i Certificati Notarili rinvenuti in atti nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare r.g. n. 32/2017 riunita alla Es. Imm. N. 130/2017 e n. 180/2017, gli immobili in oggetto sono pervenuti:

Oggetto: Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) come segue:

- Foglio 55, particella 75, sub 14 e 17 graffiati, cat. A/8;
- Foglio 55, particella 75, sub 15, cat. A/8;
- Foglio 55, particella 75, sub 16, cat. A/8;

Al suddetto signor _____, come sopra generalizzato, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà degli immobili in oggetto, sono pervenuti come segue:

- In parte con **Atto di Compravendita** a rogito Notaio ANTONIO SAVONA al Repertorio n. 94531 Raccolta n. 20357 del 21/08/1986, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 13/09/12986 al Reg. Part. n. 6526 e Reg. Gen. n. 9511, con il quale i signori I _____ nato il _____ a _____ e _____ nata il (_____ a _____), proprietari della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno della Piena Proprietà, in regime di comunione legale, vendevano ai signori / _____, sopra generalizzato, per il diritto di proprietà per la quota di 64/100, ed a I _____ nata il _____ a _____, per il diritto di proprietà per la quota di 36/100, della Piena Proprietà del fabbricato di vecchia costruzione con annessa corte circostante (mappale 75 sub. 1) censito al Foglio 55 particella 75 subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.
- Ed in parte con **Atto di Compravendita** a rogito Notaio ANTONIO SAVONA al Repertorio n. 109007 del 22/12/1992, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 30/12/1992 al Reg. Part. n. 10783 e Reg. Gen. n. 14807, con il quale la Sig.ra / _____ nata il _____ a _____, vendeva i suoi diritti di 36/100 della Piena Proprietà al signor / _____, sopra generalizzato, sui fabbricati censiti al Catasto Urbano al Foglio 55 particella 75 subalterni 13, 14, 15, 16, unitamente all'Ente Urbano censito al Foglio 75 particella 10, che ne diviene così unico proprietario.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. Comune di Scarlino (GR) Foglio 55, particella 30, cat. A/8.

Al Sig. _____, sopra generalizzato, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà dell'immobile sono pervenuti come segue:

- In parte con **Atto di Compravendita** a rogito Notaio ANTONIO SAVONA di Massa Marittima (GR) al Repertorio n. 102.420 del 07/04/1989, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 27/04/1989 al n. 3658 del Reg. Part. e al n. 5294 del Reg. Gen., con il quale i Sig.ri I _____ nato il _____ a _____ e _____ a _____, proprietari della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno della Piena Proprietà in regime di comunione legale, vendevano ai signori / _____, sopra generalizzato, per il diritto di proprietà per la quota di 64/100, ed a _____, nata il _____

... 2 a ... , per il diritto di proprietà per la quota di 36/100, della Piena Proprietà del terreno sito in Località Puntone censito al Foglio 55 particelle 16/b - 17/b - 30/b e 30/c.

- In parte con **Atto di Compravendita** a rogito Notaio SERGIO GRAZIOSI di Follonica (GR) al Repertorio n. 15078 del 23/02/1999, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 12/03/1999 al n. 2354 del Reg. Part. e al n. 3402 del Reg. Gen., con il quale i Sig.ri 1

A, come sopra generalizzati, comproprietari di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della Piena Proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, vendevano al Sig. A^s ..., sopra generalizzato, la Piena Proprietà del Fabbricato Rurale censito al Foglio 55 particella 30 e 103, unitamente a maggiore consistenza.

N.B.: In data 01/03/2000 con Atto ai rogiti del Notaio SERGIO GRAZIOSI di Follonica (GR) Repertorio n. 17.121, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 11.03.2000 al n. 2523 del Reg. Part. ed al n. 3744 del Reg. Gen., il sig. A^{...} sopra generalizzato, vendeva al sig. ..., nato in C^{...} (R) il : ... c.f. : ..., che acquista in regime di comunione legale dei beni con il coniuge A nata in ... il ... c.f. ... i diritti di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della Piena Proprietà, sull'immobile censito al Foglio 55 particella 30, unitamente a maggiore consistenza.

- E in parte con **Atto di Compravendita** a rogito Notaio ROBERTO BALDASSARRI al Repertorio n. 22891/11866 del 16/01/2007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 18/01/2007 al Reg. Part. n. 674 e Reg. Gen. n. 966, con il quale i Sig.ri ... e ... come sopra generalizzati, vendevano rispettivamente la proprietà di $\frac{1}{4}$ (un quarto) ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, dell'unità immobiliare censita al foglio 55 part. 30 a favore del sig. ..., sopra generalizzato, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo), che ne diviene così unico proprietario.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 05 - Atti di provenienza

Al Signor ..., come sopra generalizzato, i relativi diritti, in regime di comunione legale di beni, sull'unità in oggetto, sono pervenuti con:

- Riunione di $\frac{1}{4}$ (un quarto) di **Usufrutto** in morte di ... ia (nata il ...) deceduta in data 11/12/1976, giusta relativa **Denuncia di Successione** presentata all'Ufficio del registro di Grosseto in data 13/06/1977 al n. 7 Volume 122;

- E con Atti ante Impianto Meccanografico del 28.11.1975;
N.B. Si precisa che in data 02.11.1977 viene trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto al n. 7946 del reg. Part. e al n. 10560 del Reg. Gen., la Convenzione Matrimoniale di Comunione Legale di beni tra i coniugi _____ e _____ CONCELTA, in cui convengono di assoggettare al regime della comunione legale i beni acquistati dopo il loro matrimonio, contratto in data 03/07/1948, ed anteriormente alla data di entrata in vigore della Legge specifica. Vengono così assoggettati al regime della comunione tutti i beni di proprietà di _____ O ed in particolare il terreno censito al Catasto Rustico al foglio 55 mappali 16, 17, 30 ed il fabbricato censito al Catasto Urbano al Foglio 55 mappale 17 subalterni 1, 2 e 3, unitamente a maggiore consistenza. Ai rogiti del Notaio ANTONIO SAVONA in data 12/10/1977 Rep. n. 60798 Raccolta n. 11569, registrato a Massa Marittima (GR) in data 28/10/1977 al n. 839.

Oggetto: Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) come segue:

- Foglio 55, particella 75, sub 21 e 22 graffiati, cat. D/6

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata all'interno della proprietà (all'epoca nell'area identificata con la particella 30) in forza di Concessione Edilizia n. 1735 di cui alla pratica edilizia n. 2496 del 2000 e successivamente completata con Permesso a Costruire n. 2249 del 16.01.2006 (P.E. 2496/v del 2005).

Catastalmente l'unità in oggetto deriva da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 29/06/2005 Pratica n. GR0074749 in atti dal 29/06/2005 (n. 2670.1/2005).

Oggetto: Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) come segue:

- Foglio 55, particella 335, cat. C/6.

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata all'interno della proprietà (sulla ex particella 16) in forza di Concessione Edilizia n. 1929 del 30.05.02 di cui alla pratica edilizia n. 2648/v1 "Realizzazione garages pertinenziali alla abitazioni podere Collacchie, sito in comune di Scarlino".

Catastalmente l'unità in oggetto deriva da COSTITUZIONE del 15/01/2009 Pratica n. GR0004776 in atti dal 15/01/2009 (n. 140.1/2009).

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

2.1 Caratteristiche generali

Complesso immobiliare censito al foglio 55, part. 75, sub. 14 e 17 graffati ctg. A/8 – 15 ctg. A/8 -16 ctg. A/8 – 21 e 22 graffati ctg. D/6, part. 30 ctg. A/8 – part. 335 ctg. C/6

Gli immobili fanno parte del complesso edilizio denominato "Podere La Collacchia" ubicato in frazione Puntone nel Comune di Scarlino (GR) in località Collacchia n. 1, a circa 40 chilometri da Grosseto. Il complesso è raggiungibile da Grosseto percorrendo prima la Strada Provinciale del Padule, e, dopo aver oltrepassato il centro abitato di Castiglione della Pescaia, la SP 158 in direzione Pian di Rocca/Pian d'Alma. Giunti in località Portiglionni, girare alla seconda traversa sulla sinistra per giungere al "Podere La Collacchia".

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima, sono costituiti da due fabbricati a destinazione residenziale con accessori e pertinenze, un fabbricato a destinazione garage, una piscina con accessori e pertinenze, oltre a corti pertinenziali.



Vista aerea degli immobili (fonte Google Maps 2024)

Il fabbricato (particella 75) si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), comprende numero 3 unità immobiliari distinte (subalterni 14-15-16) ed è parzialmente perimetrato con porticati, uno dei quali, esclusivo del subalterno 14, autorizzato ma non realizzato. L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967, ed è stato oggetto di

opere di ristrutturazione negli anni 2000. Il fabbricato (particella 30) si sviluppa su un unico livello al piano terra, comprende numero 3 unità abitative collegate ed è parzialmente perimetrato con porticati. L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967, ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione negli anni 2000. Le autorimesse e la piscina sono stati realizzati nei primi anni '2000 a servizio del complesso immobiliare "Podere La Collacchia". Di seguito si riporta la descrizione in dettaglio di ciascuna unità immobiliare ed il calcolo degli indici metrici per il computo delle superfici commerciali del complesso immobiliare in oggetto. Le superfici e le destinazioni degli immobili sono state desunte dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Edilizia -Urbanistica del Comune di Scarlino.

Unità immobiliare censita al foglio 55, part. 75, sub. 14 – Appartamento al piano terra con corte esclusiva

L'unità immobiliare *de quo*, destinata a residenza, è sita in frazione Puntone nel Comune di Scarlino in località Collacchia n. 1.

L'unità oggetto di stima si sviluppa al solo piano terra ed è composto di ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, disimpegno oltre ad un locale ricavato nel soggiorno. Completano le pertinenze la corte esclusiva, graffiata catastalmente ed identificata con il subalterno 17, di consistenza catastale pari a circa mq. 428,53.

L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 78,00 mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,40 m.

L'unità immobiliare presenta alcune difformità di distribuzione interna, così come meglio descritto nel successivo paragrafo di conformità urbanistica (cfr. par. 6.1 e Allegato 03).

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni oltre alla corte esclusiva dell'appartamento identificata con il subalterno 17, graffiato alla planimetria dell'appartamento (sub. 14). L'immobile vanta altresì di un diritto di passaggio sul subalterno 11, comune ai subalterni 15, 16 e 22.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco. I pavimenti in ceramica di colore tipo cotto di formato quadrato e battiscopa con uguali caratteristiche; la zona cucina è rivestita in piastrelle monocolori bianche di formato quadrato per una fascia di circa 100 cm sopra il piano cottura; il locale sanitario è rivestito in piastrelle monocolori bianco di formato quadrato per un'altezza di circa 200 cm, i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con box doccia in PVC; gli infissi sono

realizzati con telaio in PVC color bianco e vetro doppio con persiane esterne in legno color bianco; le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è in legno color bianco con ampia specchiatura.

Impianti

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a GPL posta in cucina e radiatori in alluminio posti nei singoli ambienti; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia posta nella cucina. La fornitura di energia elettrica è realizzata con conduttori posati sotto traccia; è presente l'impianto per la distribuzione del segnale TV.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 28/2018, rilasciato in data 02.07.2018, redatto dall'Architetto Giancarlo Colantuoni nell'ambito della Esecuzione Immobiliare n. 32/2017 comprensiva della certificazione APE (cfr. Allegato 07).

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

Unità immobiliare censita al foglio 55, part. 75, sub. 15 – Appartamento

L'unità immobiliare *de quo*, destinata a residenza, è sita in frazione Puntone nel Comune di Scarlino in località Collacchia n. 1.

L'unità oggetto di stima si sviluppa al piano terra e primo ed è composto al piano terra di ingresso, disimpegno, ampia sala, cucina e bagno; tramite scala in legno posta nell'ingresso si accede al piano primo costituito da quattro camere da letto di cui una dotata di bagno interno, disimpegno ed altri due bagni.

Completano le pertinenze i porticati comuni sul lato fronte e retro oltre alla corte comune identificata con il subalterno 18.

L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile complessiva pari a circa 145,00 mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,20 m (piano terra) e 2,70 m (piano primo).

L'unità immobiliare presenta alcune difformità di distribuzione interna, così come meglio descritto nel successivo paragrafo di conformità urbanistica (cfr. par. 6.1 e Allegato 03).

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni oltre alla corte identificata con il subalterno 18, comune ai subalterni 16 e 22. L'immobile vanta altresì di un diritto di passaggio sul subalterno 11, comune ai subalterni 14, 16 e 20.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore avana. I pavimenti in ceramica di colore tipo cotto di formato quadrato e battiscopa con uguali caratteristiche; la zona cucina è rivestita in piastrelle monocolori bianche di

formato quadrato per una fascia di circa 100 cm sopra il piano cottura; il locale sanitario è rivestito in piastrelle monocolor bianco e grigio di formato rettangolare per un'altezza di circa 200 cm, i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con box doccia in PVC; gli infissi sono realizzati con telaio in PVC color bianco e vetro doppio con persiane esterne in legno color bianco; le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è in legno color bianco con ampia specchiatura.

Impianti

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a GPL posta all'esterno, nel porticato, e radiatori in alluminio posti nei singoli ambienti; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia posta nella cucina. La fornitura di energia elettrica è realizzata con conduttori posati sotto traccia; è presente l'impianto per la distribuzione del segnale TV.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 29/2018, rilasciato in data 03.07.2018, redatto dall'Architetto Giancarlo Colantuoni nell'ambito della Esecuzione Immobiliare n. 32/2017 comprensiva della certificazione APE (cfr. Allegato 07).

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

Unità immobiliare censita al foglio 55, part. 75, sub. 16 – Appartamento

L'unità immobiliare *de quo*, destinata a residenza, è sita in frazione Puntone nel Comune di Scarlino in località Collacchia n. 1.

L'unità oggetto di stima si sviluppa al piano terra, primo e secondo (soffitta) ed è composto al piano terra di ampio soggiorno corredato di camino, cucina, ripostiglio ricavato in una porzione del soggiorno, oltre a un tinello ed un bagno ricavati senza titolo in una porzione del porticato; tramite scala in legno posta nell'ingresso si accede al piano primo costituito da quattro locali utilizzati come camere da letto di cui due dotate di bagno interno, disimpegno, ripostiglio ed altro bagno; tramite scala si accede alla soffitta costituita da un unico ampio locale e dotato di sei lucernari.

Completano le pertinenze i porticati comuni oltre alla corte comune identificata con il subalterno 18.

L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 358 mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,20 m (piano terra), 2,70 m (piano primo) e 2,20 m (piano secondo).

L'unità immobiliare presenta alcune difformità di distribuzione interna, così come meglio descritto nel successivo paragrafo di conformità urbanistica. E' altresì presente un aumento di volumetria non autorizzato (cfr. par. 6.1 e Allegato 03).

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni oltre alla corte identificata con il subalterno 18, comune ai subalterni 15 e 22. L'immobile vanta altresì di un diritto di passaggio sul subalterno 11, comune ai subalterni 14, 15 e 22.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore avana. I pavimenti in ceramica di colore tipo cotto di formato quadrato e battiscopa con uguali caratteristiche; la zona cucina è rivestita in piastrelle monocolori bianche di formato quadrato per una fascia di circa 100 cm sopra il piano cottura; il locale sanitario è rivestito in piastrelle monocolori bianco di formato rettangolare per un'altezza di circa 200 cm, i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con box doccia in PVC.

Particolare rilievo va mostrato per il bagno posto all'interno della camera al piano secondo nel quale sono presenti finiture di livello superiore e vasca da bagno (oltre alla doccia). Gli infissi sono realizzati con telaio in PVC color bianco e vetro doppio con persiane esterne in legno color bianco; le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è in legno color bianco con ampia specchiatura.

Impianti

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a GPL posta all'interno dell'immobile e radiatori in alluminio posti nei singoli ambienti; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia posta nella cucina. Nel soggiorno al piano terra è presente un camino.

L'impianto di raffrescamento è presente nell'immobile con unità poste nella cucina e nel locale sottotetto. La fornitura di energia elettrica è realizzata con conduttori posati sotto traccia; è presente l'impianto per la distribuzione del segnale TV.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 30/2018, rilasciato in data 03.07.2018, redatto dall'Architetto Giancarlo Colantuoni nell'ambito della Esecuzione Immobiliare n. 32/2017 comprensiva della certificazione APE (cfr. Allegato 07).

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

Piscina, solarium, terrazzi e locali tecnici (foglio 50 part. 75 subb. 21-22 – ctg. D/6)

L'unità immobiliare *de quo* è sita in Loc. Puntone nel Comune di Scarlino in frazione Collacchia n. 1 ed è costituita da una PISCINA con annessi accessori e pertinenze a servizio dei due fabbricati ad uso residenziali all'interno del complesso denominato "Podere La Collacchia". L'immobile è stato realizzato nei primi anni '2000 con concessione n. 1735 del

24.06.2000 (P.E. 2496/2000) e successivamente completata con permesso di costruire n. 2249 del 16.01.2006 (P.E. 2496/V).

La piscina è realizzata in struttura prefabbricata di dimensione lorda pari a circa 22,40 x 13,40 con pareti in cemento armato completamente interrate. La rete tecnologica è in tubazioni di PVC rigido anticorrosivo ed antitossico, mentre le pareti della vasca sono rivestite di membrane di PVC. Il vano ospitante l'impianto di depurazione e pompaggio è completamente interrato e ad esso si accede da entrata posta al piano secondo sottostrada.

L'area in cui è ubicato il complesso della piscina è in posizione panoramica con veduta sul Golfo di Follonica, ad una quota inferiore rispetto al fabbricato residenziale identificato con la particella 75 subalterni 14, 15 e 16. Completano le dotazioni esclusive del manufatto le sistemazioni esterne costituite da area solarium, una terrazza, le scale e i camminamenti oltre alla corte esclusiva su cui insiste la piscina ed identificata con il subalterno 21.

E' necessario precisare che rispetto allo stato legittimo è stato realizzato, senza le prescritte autorizzazioni, un manufatto consistente nella edificazione di un volume chiuso che nella raffigurazione grafica catastale risulta ad uso magazzino. Si dovrà procedere alla demolizione di quanto realizzato in assenza di titolo e quindi ad una rimessa in pristino viste le non conformità urbanistiche che allo stato risulta non sanabile per il cui dettaglio si rimanda al successivo paragrafo 6 di conformità urbanistica ed alla documentazione fotografica (vedi Allegato 4), per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

La superficie utile della piscina in pianta rettangolare è pari a circa 17,20 x 9,20, la terrazza scoperta circa mq. 41,00, la zona solarium circa mq. 146,00 e il locale tecnico di altezza utile ml. 2,30 e consistenza lorda pari a circa mq. 91,00.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni oltre alla corte esclusiva di consistenza pari a circa 270 mq.

Impianti

Dalla relazione tecnica rinvenuta in atti risulta che la fornitura d'acqua per il riempimento della piscina è garantita dall'acquedotto comunale al quale è già allacciato il fabbricato principale, mentre per gli scarichi è utilizzata la fognatura privata esistente che conduce i liquami della proprietà alla condotta comunale in frazione Puntone.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

Unità immobiliare censita al foglio 55, part. 30 – Appartamento con corte esclusiva

L'appartamento, destinato a residenza, è sito in frazione Puntone nel Comune di Scarlino in località Collacchia n. 1. Il fabbricato si compone di un'unica unità immobiliare e si sviluppa su un solo piano fuori terra con diversa quota di calpestio e copertura a falda in coppi.

L'appartamento è circondato da un'ampia area a verde con veduta sul Golfo di Follonica. Si compone anche di una corte esclusiva facente parte della stessa particella catastale.

L'appartamento presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 175,00 mq, più circa 80,00 mq di porticati, ed è costituito da tre unità abitative collegate come segue: tre vani soggiorno/cucina dai quali si accede ai disimpegni; da ogni disimpegno si accede ad un locale igienico sanitario e a due camere, per un numero totale di sei camere e tre bagni.

L'unità immobiliare possiede anche tre porticati. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,20 m.

L'unità immobiliare presenta alcune difformità di distribuzione interna, così come meglio descritto nel successivo paragrafo di conformità urbanistica (cfr. par. 6.1 e Allegato 03).

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni oltre alla corte esclusiva di consistenza pari a circa 700 mq.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; gli intonaci di muri di tipo civile sono tinteggiati di colore avana chiaro (pareti) e bianco (soffitto); le camere hanno le pareti perimetrali tinteggiate di colori pastello. I pavimenti in ceramica di colore tipo cotto di formato rettangolare e battiscopa con uguali caratteristiche; la zona cucina è rivestita in piastrelle monocoloro rosaceo di formato quadrato per una fascia di circa 100 cm sopra il piano cottura; il locale sanitario è rivestito in piastrelle monocoloro bianco/rosaceo di formato quadrato, posto indifferentemente anche in posizione romboidale per un'altezza di circa 200 cm, i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con box doccia in PVC; gli infissi sono realizzati con telaio in PVC color bianco e vetro doppio con scuri interni in legno; le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è in legno color bianco con ampia specchiatura.

Impianti

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a GPL posta all'esterno, sotto il porticato, e radiatori in alluminio posti nei singoli ambienti; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia posta nel porticato. Sulla copertura è presente un impianto solare termico. L'impianto di raffrescamento è presente nell'immobile con unità poste nelle camere. La fornitura di energia elettrica è realizzata con conduttori posati sotto traccia; è presente l'impianto per la distribuzione del segnale TV.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 27/2018, rilasciato in data 02.07.2018, redatto dall'Architetto Giancarlo Colantuoni nell'ambito della Esecuzione Immobiliare n. 32/2017 comprensiva della certificazione APE (cfr. Allegato 07).

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

IMMOBILE AD USO AUTORIMESSA (foglio 55 part. 335 – ctg. C/6)

L'unità immobiliare *de quo* è costituita da un FABBRICATO destinato ad autorimesse sviluppato al piano terra sito frazione Puntone nel Comune di Scarlino in località Collacchia n. 1, costituito da un unico locale che ospita n.6 garage corredato di corte esclusiva.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 1929 del 30.05.2002 (P.E. 2648/V1), ed è ubicato all'interno della proprietà ad una quota inferiore rispetto a quella dei due fabbricati residenziali ai quali si accede mediante una leggera rampa esistente.

Le strutture murarie in muratura poggiano su travi di fondazione continua mentre la copertura a doppia falda è realizzata con telaio di pilatri e travi di legno e sovrastante manto di tegole e coppi in laterizio. Si accede ai garage mediante 6 aperture carrabili dotate di altrettanti basculanti. Sono presenti alcune difformità come meglio descritte nel paragrafo 6.

L'altezza utile interna del fabbricato varia da ml. 3,36 a ml. 2,88 seguendo le falde. La superficie utile calpestabile è pari a circa mq.210,90.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'immobile tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni oltre alla corte esclusiva censita con la medesima particella 335 graffata al fabbricato principale.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

2.2 Indici metrici e superficie commerciale complessiva

Si precisa che ai fini della determinazione dei coefficienti riduttivi si è fatto riferimento a:

- *Norma UNI 10750 del 1998 "Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del servizio" par. 4.4 Criteri per la valutazione patrimoniale"*
- *Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI aggiornata al 19.01.2017 – Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare."*

In base alle sopracitate norme ed istruzioni, ai fini del computo della superficie commerciale, si considera il 100% della superficie lorda dei vani dei fabbricati principali, dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensiva dei muri interni ed esterni perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), sommate alle superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi e similari) da considerarsi nella misura del 30% qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 15% se non comunicanti, o accessorie (depositi, cantine, box, posti auto coperti o scoperti etc) a servizio dell'unità principale, da considerarsi nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 25% se non comunicanti.

Infine per le aree scoperte va considerata la misura del 10% fino alla superficie dei vani/fabbricati principali, e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.

N.B.: Le superfici delle corti sono state desunte dagli elaborati e dalle visure catastali degli enti urbani rinvenute in atti. Nello specifico la consistenza dell'ente urbano della particella 75 è pari a mq. 3.000,00; la superficie esclusiva del sub. 14 identificata con il sub. 17 risulta pari a circa mq. 428,53; la superficie comune ai subalterni 15 e 16 identificata con il sub. 18 è pari a circa mq. 1.182,77; la superficie esclusiva del sub. 22 identificata con il sub. 21 risulta pari a circa mq. 272,92; la superficie esclusiva della particella 30 risulta pari a circa mq. 704,04 (di ente urbano part. 30 pari a mq. 990,00); la superficie esclusiva della particella 335 risulta pari a circa mq. 527,73 (di cui ente urbano part. 335 pari a mq. 763,00).

Si riassumono di seguito gli indici metrici di ciascuna unità immobiliare:

PARTICELLA 75 SUB 14 - 17 graffiati	Superficie lorda	Coefficiente riduttivo	Superficie commerciale
Sup. lorda unità abitativa PT	97,10	100%	97,10
Porticato (quota parte lato fronte del porticato A)	31,70	35%	11,10
Corte esclusiva sub 17 fino all'ingombro del sub 14	128,80	10%	12,88
Corte esclusiva sub 17 eccedente ingombro del sub 14	299,73	2%	5,99
		Sommario	127,07

PARTICELLA 75 SUBALTERNO 15	Superficie lorda	Coefficiente riduttivo	Superficie commerciale
Sup. lorda unità abitativa PT	93,67	100%	93,67
Sup. lorda unità abitativa P1	97,74	100%	97,74
		Sommano	191,41

PARTICELLA 75 SUBALTERNO 16	Superficie lorda	Coefficiente riduttivo	Superficie commerciale
Sup. lorda unità abitativa PT	114,22	100%	114,22
Sup. lorda unità abitativa P1	83,18	100%	83,18
Sup. lorda soffitta P2	183,15	50%	91,58
		Sommano	288,98

N.B. Ai fini del calcolo della superficie commerciale non è stata computata la consistenza del tinello e del w.c. ricavati in una porzione del porticato e realizzati senza titolo. Detta superficie è stata invece computata nel calcolo della superficie commerciale del porticato A.

PERTINENZE COMUNI AI SUBALTERNI 15 e 16	Superficie lorda	coeff. riduttivo	Superficie commerciale
Quota Porticato A comune sub. 15 e 16 (163,49 – 31,70)	131,79	35%	46,13
Porticato B comune subalterni 15 e 16	32,78	35%	11,47
Corte fino all'ingombro dei subalterni 15 e 16	207,89	10%	20,79
Corte eccedente ingombro dei subalterni 15 e 16	974,88	2%	19,50
		Sommano	97,89

N.B. La suddetta superficie commerciale è da ripartire al 50% fra i subalterni 15 e 16 (cfr. tabella riepilogo delle superfici commerciali)

PARTICELLA 75 SUBALTERNI 21-22 graffiati	Superficie lorda	Coefficiente riduttivo	Superficie commerciale
Piscina	300,16	50%	150,08
Terrazza scoperta	41,00	25%	10,25
Solarium	146,28	25%	36,57
Locali tecnici	91,03	25%	22,76
sup. corte esclusiva	272,92	10%	27,29
		Sommano	246,95

N.B. Ai fini del calcolo della superficie commerciale non è stata computata la consistenza del magazzino e della sovrastante terrazza realizzati senza titolo.

PARTICELLA 30	Superficie lorda	Coefficiente riduttivo	Superficie commerciale
sup. lorda unità abitativa PT	201,23	100%	201,23
sup porticati PT (mq. 19,66 + mq. 19,66 + mq. 25,57)	64,89	35%	22,71
sup pergolati PT (mq. 9,92 + mq. 9,92)	19,84	25%	4,96
corte fino all'ingombro del fabbricato principale	285,96	10%	28,60
corte eccedente il fabbricato principale	704,04	2%	14,08
		Sommano	271,58

PARTICELLA 335	Superficie lorda	Coefficiente riduttivo	Superficie commerciale
sup autorimesse	235,27	25%	58,82
corte fino al fabbricato principale	235,27	10%	23,53
corte eccedente il fabbricato principale	527,73	2%	10,55
	Sommano		92,90

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	<p>Mq. 1.1327,86</p>
---	-----------------------------

Si riporta di seguito il riepilogo delle superfici commerciali desunte per ciascuna unità immobiliare:

RIEPILOGO SUPERFICI COMMERCIALI	MQ.
Particella 75 subalterni 14 - 17 graffati comprese pertinenze esclusive e comuni	127,07
Particella 75 subalterno 15 comprese pertinenze esclusive e comuni	240,35
Particella 75 subalterno 16 comprese pertinenze esclusive e comuni	337,92
Particella 75 subalterni 21-22 graffati comprese pertinenze esclusive	246,95
Particella 30 comprese pertinenze esclusive	271,58
Particella 335 comprese pertinenze esclusive	92,90
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA	1.316,77

3. DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
55	75	14 17	A/8	U	5 vani	€ 813,42	

Indirizzo: VIA DELLE COLLACCHIE piano: T

Intestato a: _____, nato in _____ (P) il _____, c.f. _____, R,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: sub. 15; passaggio comune sub 11; b.c.n.c. sub 18; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
55	75	15	A/8	U	7,5 vani	€ 1.220,13	

Indirizzo: VIA DELLE COLLACCHIE n. 1 piano: T-1

Intestato a: _____, nato in _____ (TP) il _____, c.f. _____, 5R,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: sub. 16; sub 14; b.c.n.c. sub 18; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
55	75	16	A/8	U	12 vani	€ 1.952,21	

Indirizzo: VIA DELLE COLLACCHIE n. 1 piano: T-1-2

Intestato a: _____, nato in _____ (P) il _____, c.f. _____, R,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: sub. 15; b.c.n.c. sub 18 su tre lati; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
55	75	21 22	D/6	-	-	€ 2.400,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2022 Pratica n. GR0041090 in atti dal 19/07/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41090.1/2022)
Indirizzo: VIA DELLE COLLACCHIE n. SNC piano: S2-T-S1							

Intestato a: _____, nato in _____ P) il _____, c.f. _____ 6R,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: Strada Collacchie; b.c.n.c. sub 18; part. 105; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
55	30	-	A/8	U	11 vani	€ 1.789,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: LOCALITA' PUNTONE piano: T							

Intestato a: _____, nato in _____ P) il _____, c.f. _____ 5R,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: part. 75; part. 222; part. 105; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
55	335	-	C/6	6	208 m ²	€ 612,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA DELLE COLLACCHIE piano: T							

Intestato a: _____, nato in _____ P) il _____, c.f. _____
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: part. 211; part. 213; part. 334; s.s.a.

4. CORRISPONDENZA E INDAGINE CATASTALE

4.1 INDAGINE CATASTALE

Oggetto: Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) come segue:

- Foglio 55, particella 75, sub 14 e 17 graffiati, cat. A/8;
- Foglio 55, particella 75, sub 15, cat. A/8;
- Foglio 55, particella 75, sub 16, cat. A/8;

Storia catastale

L'attuale immobile censito al Foglio 55 particella 75 subalterni 14 e 17 (tra loro graffiati) risulta così censito a seguito di VARIAZIONE e FRAZIONAMENTO CORTE del 29.02.2000 protocollo n. 25934 (n. 677.1/2000) e deriva dalla particella 75 subalterni 13-14-15-16 e 10. La particella 75 subalterni 13-14-15-16 e 10 in seguito a FUSIONE - VARIAZIONE DI DESTINAZIONE del 30.06.1989 in atti dal 13.01.1990, deriva dalla particella 75 subalterni 3-4-5-6-7-8 e 9, che risultano così censiti dall'impianto Meccanografico del 30.06.1987.

Ai subalterni 15 e 16 della particella 75, risulta catastalmente, VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE del 07.04.2011 protocollo n. GR0067744 (n.31729.1/2011) ma si precisa che la stessa non comporta variazioni dei dati identificativi.

Oggetto: Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) come segue:

- Foglio 55, particella 75, sub 21 e 22 graffiati, cat. D/6,

Storia catastale

L'attuale immobile censito al Foglio 55 particella 75 subalterni 21 e 22 (tra loro graffiati) deriva dalla particella 75 subalterni 19 e 20 (tra loro graffiati) deriva da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 29/06/2005 Pratica n. GR0074749 in atti dal 29/06/2005 (n. 2670.1/2005)

Successivamente la particella 75 subalterni 19 e 20 (tra loro graffiati) hanno subito VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2006 Pratica n. GR0068449 in atti dal 28/06/2006 (n. 29761.1/2006).

Successivamente l'immobile ha subito AMPLIAMENTO del 03/08/2021 Pratica n. GR0037501 in atti dal 03/08/2021 (n. 14935.1/2021) in cui è stata costituita l'attuale particella 75 subalterni 21 e 22 (tra loro graffiati)

Infine l'immobile ha subito VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2022 Pratica n. GR0041090 in atti dal 19/07/2022 (n. 41090.1/2022).

Oggetto: Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) come segue:

- Foglio 55, particella 30, cat. A/8

Storia catastale

L'attuale immobile censito al Foglio 55 particella 30 risulta così censito al N.C.E.U. dalla COSTITUZIONE del 22.02.2002 protocollo n. 29103 (n. 351.1/2002) edificato sull'Ente Urbano censito al N.C.T. al Foglio 55 particella 30 di mq. 990.

In data 21.02.2002 con variazione protocollo n. 25265 (n. 0387.1/2002) viene unita alla particella 30 la particella 103.

A sua volta la particella 30 risulta così censita sin dall'Impianto Meccanografico del 28.11.1975, varia più volte la consistenza, FRAZIONATA, in atti dal 23.12.1988 (n. 596.3/1988), in origine classificata come Fabbricato Rurale di mq. 2.620 e la particella 103 deriva con FRAZIONAMENTO del 14.08.1993 (n. 1446.1/1993) dalla particella 16 così identificata sin dall'Impianto Meccanografico del 28.11.1975.

Oggetto: Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) come segue:

- Foglio 55, particella 335, cat. C/6

Storia catastale

L'attuale immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 55 particella 335 di mq. 208 risulta così censito dalla COSTITUZIONE del 15/01/2009 Pratica n. GR0004776 in atti dal 15/01/2009 (n. 140.1/2009).

Successivamente l'immobile ha subito VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2010 Pratica n. GR0005029 in atti dal 15/01/2010 (n. 493.1/2010).

Infine l'immobile ha subito Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che:

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55 particella 75 subb. 14 e 17 graffiati, cat. A/8, è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto:

- Nello stato dei luoghi è stato realizzato un locale denominato "ripostiglio" non rappresentato nell'elaborato grafico catastale in atti (Cfr. Allegati 01 e 03).
- Errata rappresentazione grafica catastale del porticato lato fronte

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55 particella 75 sub. 15, cat. A/8, è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto:

- Al piano primo è rappresentato in maniera difforme il tramezzo di divisione e la porta di accesso alla camera con bagno e il disimpegno/vano scala (Cfr. Allegati 01 e 03).
- Non sono presenti nella raffigurazione grafica catastale i porticati lato fronte e lato retro.

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55 particella 75 sub. 16, cat. A/8, (appartamento), è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto:

- Nello stato dei luoghi è stato ricavato nel soggiorno al piano terra un locale denominato "ripostiglio" non rappresentato nell'elaborato grafico catastale in atti (Cfr. All. i 01 e 03).
- Non sono presenti nella raffigurazione grafica catastale i porticati che circondano l'unità immobiliare.

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 75, subb. 21 e 22 graffate, cat. D/6, è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA.

- Nella rappresentazione grafica è presente il manufatto realizzato senza titolo abilitativo nella zona piscina che va precedentemente regolarizzato sotto l'aspetto urbanistico (vedi par. 6).

N.B. - Risulta inoltre non aggiornato l'elaborato planimetrico della particella 75 che comprende i subalterni 14-17, 15, 16 e 21-22, in quanto:

- Errata rappresentazione dei porticati. I porticati dovranno essere accatastati come beni comuni censibili attribuiti alla proprietà comune dei tre subalterni (Sub. 14, 15 e 16), acquisendo così valore catastale e determinazione dell'identificativo univoco (subalterno).

- E' invece presente nel suddetto elaborato il manufatto realizzato senza titolo abilitativo nella zona piscina, come sopra descritto, che va precedentemente regolarizzato sotto l'aspetto urbanistico (vedi par. 6).

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55 particella 30, cat. A/8, è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA, in quanto:

- Nella raffigurazione planimetrica catastale sono rappresentate in modo difforme le scale di comunicazione interna compreso il tramezzo interno alla cucina, sono difformi le tramezzature fra il disimpegno e le camere, non sono rappresentate le porte di collegamento fra le camere (Cfr. Allegati 01 e 03).

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 335, cat. C/6, è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto:

- Diversa rappresentazione grafica delle aperture finestrate sul lato fronte e sul lato retro;
- Nello stato dei luoghi è stata realizzata una parete divisoria interna non presente nella planimetria catastale.
- Nello stato dei luoghi, sul lato fronte destro, è stata rinvenuta la presenza di una tettoia realizzata senza titolo.

Per maggiori informazioni si veda allegato 01 e allegato 03

In conclusione si ritiene che in questa fase non sia necessario effettuare l'aggiornamento degli elaborati catastali degli immobili in oggetto, in quanto il futuro assegnatario dovrà precedentemente procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo, come meglio descritte al successivo paragrafo 6.

Per quanto riguarda le opere realizzate senza titolo che riguardano aumenti di volumetria e/o realizzazione di manufatti realizzati senza titolo abilitativo, l'avente titolo, dovrà provvedere a regolarizzare gli elaborati catastali previa rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

Una volta regolarizzata la situazione urbanistica, l'avente titolo dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento non inferiore ad € 50,00 per diritti Catastali per ciascuna unità immobiliare (ovvero € 50,00 x n. 6 = € 300,00), oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti le predisposizioni delle pratiche.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

5. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scarlino (GR) si certifica:

- Che gli immobili, ubicati nel Comune di Scarlino (GR), Loc. Puntone e censiti al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 55 - part. 30 e al foglio 55 – part. 75, sub. 14, 15 e 16 sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico “Variante al RU vigente finalizzata all'adeguamento della variante al RU approvata con DCC n.3 del 23/01/2014 alla LR 65/2014 e al nuovo PIT/PPR/2015”, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 26.07.2017 e approvazione con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 15.11.2017, redatto in attuazione delle indicazioni e previsioni contenute nel Piano Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 13.07.2012. Le suddette aree ed immobili ricadono secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico nell'unità territoriale omogenea elementare (U.T.O.E.) n. 3 “Il Puntone: la città Porta a Mare”, sottosistema insediativo del Puntone (C.I.f) – art. 11, punto 11.6, e art. 30 delle NTA del Piano Strutturale.
- In particolare, i suddetti immobili sono normati dall'art. 13 delle NTA del Regolamento Urbanistico “Variante al RU vigente finalizzata all'adeguamento della variante al RU approvata con DCC n.3 del 23/01/2014 alla LR 65/2014 e al nuovo PIT/PPR/2015” (da punto 13.1 a 13.9) che ne disciplinano l'attività edilizia attraverso i seguenti interventi consentiti:

“Art. 13 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. La variante al RU concerne prevalentemente interventi di nuova edificazione, tuttavia si danno di seguito anche disposizioni relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in quanto utili alla gestione complessiva di tutte le fasi attuative negli ambiti di trasformazione e agli interventi sul patrimonio edilizio presente nel territorio aperto ricompreso all'interno della variante al RU. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- *Manutenzione ordinaria*
- *Manutenzione straordinaria*
- *Restauro e risanamento conservativo:*
 - *Restauro Architettonico*
 - *Risanamento conservativo*
- *Ristrutturazione edilizia*
- *Addizione volumetrica*
- *Sostituzione edilizia*
- *Demolizione edilizia*
- *Ristrutturazione urbanistica*

2. Per quanto riguarda le modalità attuative dei singoli interventi edilizi e urbanistici sul patrimonio edilizio esistente nonché la tipologia dei titoli abilitativi necessari si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge ed in particolare a quanto stabilito al Cap. I e II del Titolo VI, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i..

13.1 - Manutenzione Ordinaria (Ma.O).

1. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti, senza alcuna alterazione delle loro preesistenti caratteristiche, nonché quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- a) la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- b) la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazioni delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- c) la pulitura ed il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- d) la pulitura e la tinteggiatura, la pittura ed il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
- e) la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimentazioni interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
- f) la riparazione, l'ammodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici e/o igienico sanitari purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali per servizi tecnologici e/o igienico sanitari, o la utilizzazione, anche parziale, per tali servizi, di locali precedentemente adibiti ad altro uso;
- g) la riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- h) la riparazione e sostituzione, parziale e limitata, dell'orditura secondaria delle strutture orizzontali e della copertura, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
- i) la costruzione o la rimozione di arredi fissi e di piccole opere murarie, come nicchie, muretti e simili;
- j) l'inserimento, lo spostamento e l'eliminazione di pareti mobili d'arredo (in legno, cartongesso, vetrocamera, ecc.) purché non configurino locali utili o accessori all'interno delle unità immobiliari.
3. Nelle unità di spazio aventi utilizzazione in atto per attrezzature tecnologiche, è compreso nell'ordinaria manutenzione qualsiasi intervento volto alla riparazione, all'ammodernamento, alla sostituzione, all'integrazione, alla protezione degli impianti tecnologici.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono in nessun caso comportare la realizzazione di chiusure e aperture interne e/o esterne né modificare le tramezzature degli edifici.
5. Sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di installazione di strutture e manufatti precari destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni. Tali strutture, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione) non comportano trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e delle distanze previste dallo strumento urbanistico.
6. A titolo esemplificativo, sono considerati elementi per l'arredo e la fruizione degli spazi esterni degli edifici di cui al precedente comma 5:
- a) piccoli forni o barbecue senza tettoia,
- b) vasche ornamentali entro e fuori terra, di modesta ampiezza e profondità,
- c) voliere per il ricovero di piccoli volatili,
- d) gazebo, costituiti da telaio in legno o ferro, aperti su tutti i lati, coperti esclusivamente con teli ombreggianti e permeabili, o stuoia.
7. Le strutture e i manufatti di cui ai precedenti commi 5 e 6 non possono in nessun caso superare l'altezza massima di m. 3,00, non possono avere complessivamente una superficie superiore al 30% del resede di pertinenza del fabbricato, non possono comportare una riduzione della superficie permeabile in contrasto con le disposizioni vigenti in materia.
8. L'installazione delle strutture e dei manufatti di cui ai precedenti commi 5 e 6 non deve in nessun caso compromettere il valore architettonico e/o ambientale degli edifici e dei luoghi.
9. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
10. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituenti invariante strutturale ai sensi dell'art. 3.5.e. devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo
11. Gli interventi di manutenzione ordinaria o quelli ad essa riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria dell'Attività edilizia libera ai sensi dell'art. 80 della L.R. 1/2005 e s.m.e.l.
- 13.2 - Manutenzione Straordinaria (Ma.S.).**
1. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione di strutture di fondazione;
- b) il risanamento, il consolidamento, la parziale sostituzione di strutture verticali esterne, nonché di strutture verticali interne, con eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
- c) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale dei collegamenti verticali, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle pendenze;
- d) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle coperture, senza modificazioni delle quote e delle pendenze;
- e) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle altre strutture orizzontali, senza modificazione delle quote di intradosso;
- f) la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, ma con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte diverse da quelle preesistenti;
- g) il rifacimento di pavimentazioni interne e/o esterne;
- h) il rifacimento totale di intonaci e/o di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte, diverse da quelle preesistenti;
- i) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione e lo spostamento parziale o totale degli elementi di partizione interna, con l'eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
- j) il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento, nonché di impianti tecnologici e/o igienico sanitari, anche con l'utilizzazione per servizi tecnologici e/o igienico sanitari di uno o più locali esistenti precedentemente adibiti ad altro uso, purché non vengano alterate le strutture portanti o i profili altimetrici delle coperture;
- k) la costruzione di vespai o scannafossi;
- l) la realizzazione di recinzioni, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili;
- m) la realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- n) la realizzazione di interventi esclusivamente finalizzati al risparmio energetico;
- o) la realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e/o pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili;
- p) la realizzazione di opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche (quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne e esterne, di servoscala o piattaforme elevatrici, ecc.) anche in deroga agli indici e parametri di Zona, nel rispetto della normativa di riferimento e purché non si configurino quali interventi di ristrutturazione edilizia;
- q) la realizzazione e l'installazione di strutture e manufatti precari destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni con caratteristiche diverse da quelle indicate nel precedente punto 13.1, commi 5 e 6, e rientranti nella fattispecie delle pertinenze così come individuate all'art. 10.12.
- r) la realizzazione di chiusure e/o aperture nonché spostamenti di pareti interne che non modifichino lo schema distributivo complessivo delle singole unità immobiliari;
- s) le modifiche alle aperture esterne degli edifici.

3. Nelle unità di spazio aventi utilizzazione in atto per attrezzature tecnologiche, è compreso nella manutenzione straordinaria qualsiasi intervento di rifacimento totale o di installazione di impianti tecnologici, purché non comporti aumento del numero degli addetti, né modifiche o adeguamenti delle esistenti opere di urbanizzazione.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono in ogni caso:

- a) costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente;
- b) costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme;
- c) comportare il cambio di destinazione d'uso in atto degli immobili.

5. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art.3.5.e. devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 14.

7. Gli interventi di manutenzione straordinaria o quelli ad essa riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art.

79 della L.R.1/2005 e s.m.e.i. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari possono essere eseguite attraverso le procedure dell'Attività edilizia libera secondo quanto previsto all'art.79 della L.R. 1/2005 e.s.m.e.i.

13.3 - Restauro e Risanamento Conservativo.

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono pertanto finalizzati all'adeguamento funzionale e/o ad un uso più appropriato alle esigenze attuali degli edifici esistenti. Essi non devono comportare alterazione degli elementi tipologici, formali e strutturali:

- per elementi tipologici dell'edificio si intendono quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie (edificio rurale, opificio, abitazione unifamiliare o plurifamiliare, edificio a schiera, a corte, a torre, ecc.)

- per elementi formali dell'edificio si intende l'insieme delle caratteristiche che lo distinguono e lo inquadrano in modo peculiare (profili geometrici dei volumi, particolari architettonici, elementi di rifinitura, ecc.) conferendo ad esso un'immagine caratteristica;

- per elementi strutturali dell'edificio si intendono quelli che compongono la struttura materiale, anche non portante, dell'organismo edilizio (muratura tradizionale, in pietrame o laterizio, solai a volta o con struttura in legno, manto di copertura in coppi e embrici, ecc.)

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modifica del numero delle unità immobiliari ed al mutamento della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

4. Fatto salvo quanto disposto dal successivo punto 13.3.1 comma 2 gli interventi di restauro e risanamento conservativo non possono in nessun caso comportare aumento della superficie lorda di pavimento, alterazioni volumetriche, planimetriche né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

5. Gli inserimenti di impianti devono comportare la minima indispensabile compromissione delle murature, essendo precluso ogni danneggiamento degli esistenti elementi architettonici significativi.

6. È ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette ad usura (pavimentazioni, rivestimenti, ecc.).

7. Nel caso d'interventi relativi a prospetti di edifici il restauro o il risanamento dovranno essere previsti per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà

8. Ai fini di una più agevole gestione degli interventi della presente fattispecie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, si distinguono due tipi di intervento:

- a) - il Restauro Architettonico (Re.A.);
- b) - il Risanamento Conservativo (Ri.C.)

13.3.1 - Restauro Architettonico (Re.A.)

1. Il Restauro Architettonico è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di particolare valore storico - artistico, architettonico per i quali si deve procedere con un restauro e risanamento totale.

2. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione,

- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici,

- alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale e agricola.

3. Gli interventi di restauro comprendono la ricostruzione filologica di parti limitate di edifici eventualmente crollate o demolite e il completamento (all'interno del volume esistente) di strutture e finiture non terminate per interruzione storicamente documentata degli interventi originari con tecniche attuali. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di adeguata documentazione storico - archivistica - critica progettuale e/o lettura filologica tramite saggi e rilievi dell'edificio.

4. A titolo indicativo possono essere ricompresi nel Restauro i seguenti interventi:

- il consolidamento e il risanamento del complesso murario originario, delle strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamento delle stesse né modifiche del tetto che deve essere opportunamente ripristinato col manto di copertura tradizionale. Sono ammesse inserzioni di elementi indispensabili a sole finalità statiche;

- il restauro/ripristino dei fronti esterni ed interni, degli ambienti liberati da eventuali superfetazioni.

Per quanto attiene alle corti e agli spazi ineditati si deve procedere al ripristino delle partizioni e dei materiali originari, all'eliminazione di ogni superfetazione, sia pure a carattere provvisorio, alla conservazione e sistemazione a giardino e/o parco;

- la conservazione/ripristino dell'impianto distributivo organizzativo principale originario. Sono consentite modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, quando non alterino le caratteristiche degli ambienti di importanza storico - documentale e architettonica;

- la riapertura di finestre o porte preesistenti e successivamente tamponate;

- il mantenimento e il restauro di altri reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole e quant'altro, negli spazi esterni e negli ambienti interni, costituisce testimonianza storica.

È vietata qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, del disegno delle facciate, delle strutture (pilastri, murature continue, volte, solai, ecc.), delle decorazioni, degli infissi e dei materiali di finitura in genere, la rimozione di elementi e la loro collocazione in luoghi diversi da quello originale, nonché le rimozioni che possono cancellare le testimonianze storiche dell'edificio.

5. Non sono da considerare "testimonianze storiche" quei volumi e in genere quelle modifiche aventi carattere di precarietà o di palese superfetazione, riferibili per lo più al periodo post bellico o di cui sia dimostrabile la recente realizzazione.

6. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il Restauro dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.

7. Gli interventi di Restauro Architettonico o quelli ad esso riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 2c della L.R. 1/2005 e.s.m.e.i..

13.3.2 - Risanamento Conservativo (Ri.C.)

1. Il Risanamento Conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero degli edifici di minore valore storico-architettonico o ambientale per i quali si può procedere anche con interventi di restauro e risanamento parziale, in quanto edifici di minore valore ovvero in quanto sono già stati oggetto di trasformazioni che ne hanno ridotto le caratteristiche architettoniche e ambientali.

2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nel Risanamento conservativo i seguenti interventi:

- il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio;

- il ripristino, il consolidamento statico, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;

- il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà, anche con parziali modifiche da realizzare nel rispetto dei caratteri originari;

- il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni nel rispetto degli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti quali: volte, affreschi, soffitti e pavimenti;

- le opere di modifica dell'assetto planimetrico che comportino fusione o frazionamento di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni;

- la realizzazione e integrazione degli impianti, dei servizi igienico sanitari e dei volumi tecnici purché vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per il loro inserimento nel contesto dell'edificio;

- l'inserimento di lucernari a filo falda delle coperture;

- il restauro/ripristino delle facciate esterne e degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di rilevante importanza, quali volte, decorazioni, ecc.;

- la demolizione delle superfetazioni come parti delle unità edilizie incongrue con l'impianto originale, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili;

- la conservazione e il ripristino tipologico dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (portici, logge, androni, corpi scala, ecc.);

- la riapertura di forature preesistenti e successivamente tamponate;

- l'inserimento di cordoli strutturali ai fini dell'adeguamento sismico degli edifici.

3. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il Risanamento conservativo dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.

4. Gli interventi di Risanamento Conservativo o quelli ad esso riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 2c della L.R. 1/2005 e.s.m.e.i.

13.4 - Ristrutturazione Edilizia (Rs.E).

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Configurano comunque ristrutturazione edilizia gli interventi comportanti variazione della superficie utile, o della quota di intradosso dei solai, o della posizione e/o numero dei collegamenti verticali, ogniquale volta non abbiano finalità e caratteristiche di ripristino e non rientrino in un insieme sistematico di trasformazioni definibile come restauro e risanamento conservativo.

3. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari;
- la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni;
- il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, edifici, ed aree anche in assenza di opere edilizie;
- la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e viceversa;
- la modifica agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta di imposta dei solai;
- l'inserimento di soppalchi all'interno degli edifici nei limiti dimensionali indicati al successivo comma 4 lett. c);

- la realizzazione di balconi e/o terrazzi;

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì:

a) la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

b) gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

c) le addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati;

d) non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati e gli interventi pertinenziali, come definiti all'art. 10.12 che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di una S.U.L. aggiuntiva non superiore al 20% della S.U.L. dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, sottoforma di S.U.L., ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento;

e) le addizioni funzionali di cui ai punti b), c), d), possono essere realizzate oltre che in deroga agli indici di edificabilità anche del Rapporto di copertura salvo quanto previsto all'art. 10.4 per quanto concerne le distanze da strade, confini e fabbricati.

f) Il rialzamento del sottotetto è consentito per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante al Regolamento Urbanistico, alle seguenti condizioni:

- mantenimento della stessa conformazione e tipologia della copertura salvo lievi modifiche che si rendano necessarie per consentire un migliore deflusso delle acque;
- non si costituiscano nuove unità immobiliari;
- il piano di calpestio dell'ambiente da rialzare sia già praticabile ed accessibile direttamente o indirettamente da un'unità immobiliare sottostante e a servizio della medesima;
- non interessi immobili oggetto di tutela ai sensi del Capo I, Titolo I del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

5. Gli interventi di realizzazione di terrazzi a tasca sono configurabili quale ristrutturazione edilizia e consentiti sugli edifici non di pregio storico e architettonico, purché non alterino le caratteristiche della falda interessata, non interessino oltre il 30% della falda e non modifichino il profilo della linea di gronda.

6. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la ristrutturazione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.

7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art. 3.5.e. devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 14.

8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio ubicato nel territorio aperto all'interno del perimetro interessato dalla variante al RU diverso da quello di cui al comma 7 devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto paesaggistico circostante.

9. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia o quelli ad essa riconducibili quando anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 2d della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

13.5 - Addizione Volumetrica (Ad.V.).

1. Gli interventi di Addizione Volumetrica sono quelli rivolti alla realizzazione di volumi aggiuntivi in un manufatto edilizio esistente, sia che vengano realizzati in aderenza, mediante addizione orizzontale e/o verticale, sia che configurino manufatti edilizi a se stanti, ma comunque costituenti volumi a servizio dell'edificio principale non autonomamente utilizzabili. Tali interventi dovranno sempre armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno dei prospetti.

2. Sono considerati interventi di Addizione Volumetrica tutti quelli, non assimilabili alla addizione funzionale configurabile come ristrutturazione edilizia, di cui al precedente art. 13.4, che comportano un aumento del volume esistente o della S.U.L. in base alle definizioni date al precedente articolo 10 e nel rispetto dei parametri urbanistici di Zona.

3. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art. 3.5.e. non sono consentiti interventi di Addizione Volumetrica.

4. Gli interventi di addizione volumetrica sul patrimonio edilizio ubicato nel territorio aperto all'interno del perimetro interessato dalla variante al RU diverso da quello di cui al comma 3 devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto paesaggistico circostante.

5. Gli interventi di Addizione Volumetrica di cui al presente articolo rientrano nella categoria degli interventi soggetti a Permesso di Costruire secondo quanto previsto all'art. 78 comma 1g) della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

13.6 - Sostituzione Edilizia (So.E.).

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, tradotti in SUL secondo quanto definito all'art.10.25.10, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art.3.5.e. non sono consentiti interventi di Sostituzione Edilizia.

3. Gli interventi di Sostituzione Edilizia sul patrimonio edilizio, ubicato nel territorio aperto all'interno del perimetro interessato dalla variante al RU diverso da quello di cui al comma 2 devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto paesaggistico circostante.

4. Gli interventi di Sostituzione Edilizia di cui al presente articolo rientrano nella categoria degli interventi soggetti a Permesso di Costruire secondo quanto previsto all'art. 78 comma 1h) della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

13.7 - Demolizione Edilizia (De.E.).

1. Gli interventi di Demolizione Edilizia sono quelli volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici preesistenti senza la contestuale ricostruzione o nuova costruzione.

2. Gli interventi di Demolizione Edilizia devono in ogni caso prevedere una sistemazione dell'area/costruzione libera risultante dall'intervento in armonia con il contesto paesaggistico circostante.

3. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art.3.5.e. non sono consentiti interventi di Demolizione Edilizia.

4. È in ogni caso vietata la cancellazione di altri manufatti eventualmente presenti come fontane, esedre, scenari lapidei, edicole e quant'altro costituisca testimonianza storica.

5. Gli interventi di Demolizione Edilizia rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 1d della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

13.8 - Ristrutturazione Urbanistica (Rs.U.).

1. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art.3.5.e. non sono consentiti interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

3. Qualora un edificio di pregio storico, architettonico/ambientale si trovi all'interno di un comparto più ampio caratterizzato da degrado architettonico, urbanistico e ambientale è possibile realizzare un Piano di Recupero che riguardi l'intero comparto ricomprendendo anche i manufatti di pregio storico e architettonico; in questo caso per gli edifici storicizzati valgono le prescrizioni indicate al successivo articolo 14.

4. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E. P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E. P.I.M.E.), sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a parità di volumetria, con trasferimento degli edifici esistenti anche

al di fuori delle zone omogenee in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione. Nel caso di edifici di particolare interesse storico testimoniale, l'ammissibilità degli interventi di cui sopra è condizionata alla dimostrazione, con opportuni studi ed approfondimenti di dettaglio, della non possibilità di interventi di messa in sicurezza che consentano il mantenimento in sito dei fabbricati storizzati esistenti.

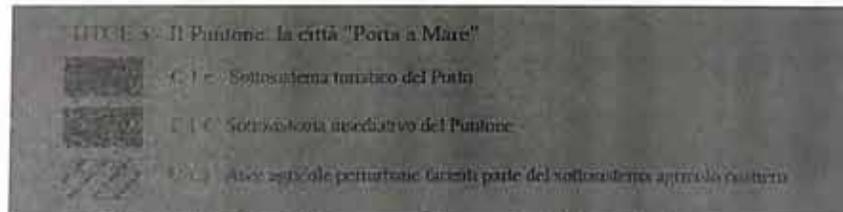
5. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità sismica elevata e molto elevata sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a parità di volumetria, con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori delle zone omogenee in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione.

13.9 - Norme generali.

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RU, purchè legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.



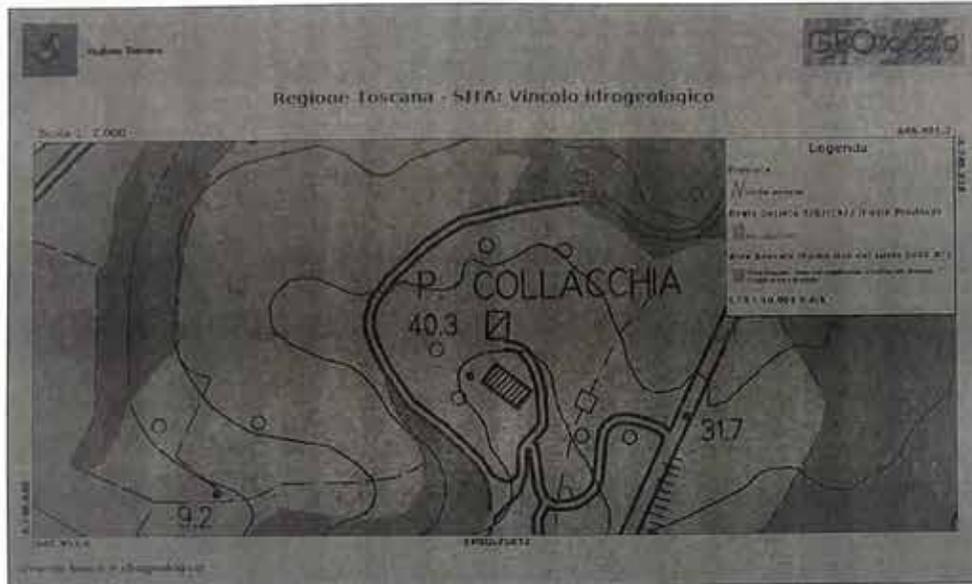
Estratto della Tavola PS 04b del Piano Strutturale



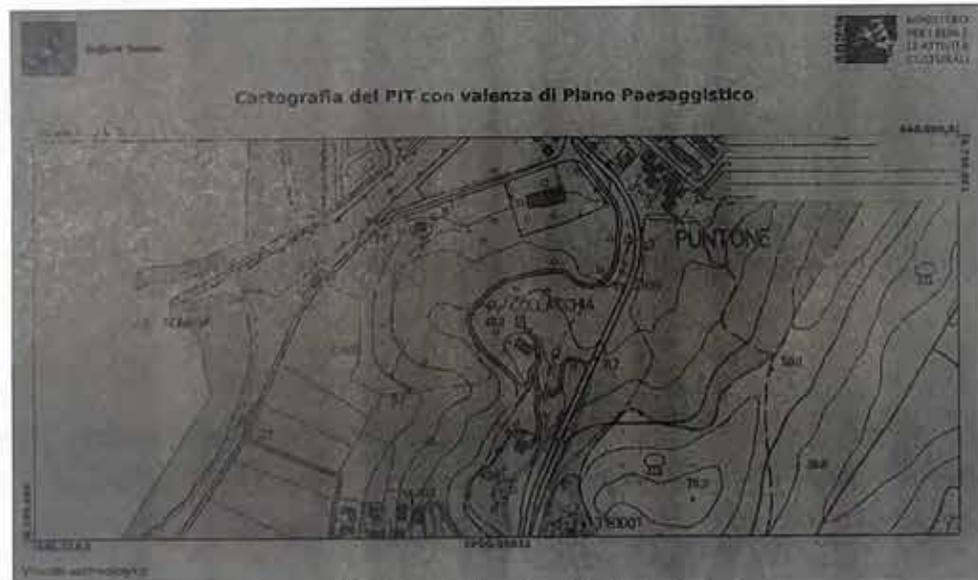
UTOE - Unità Territoriali Omogenee Elementari - Ambito territoriale sud

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m) del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 - Decreto per i Beni e le Attività Culturali.

Nell'ambito insiste Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.



Piano Indirizzo Territoriale – Carta Vincolo Idrogeologico



Piano Indirizzo Territoriale – Carta Vincolo Archeologico

6. REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente in data 26.03.2024 presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scarlino è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite:

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 75 subb. 14-17 graffati

- Pratica Edilizia del 2001 n. 2648 (concessione edilizia n. 1913 del 19/04/2002) – “Ristrutturazione fabbricato urbano” (Inizio Lavori dichiarata in data 02/10/2002 – Fine lavori non riscontrata in atti)

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 75 subalterno 15

- Pratica Edilizia del 2001 n. 2648 (concessione edilizia n. 1913 del 19/04/2002) – “Ristrutturazione fabbricato urbano” (Inizio Lavori dichiarata in data 02/10/2002 – Fine lavori non riscontrata in atti)
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 07 giugno 2006 n. 99 – pratica edilizia per “fusione di 2 unità immobiliari urbane” (Inizio Lavori dichiarata in data 06/12/2006 – Fine lavori in data 07/12/2007)
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 27 novembre 2006 n. 182 – pratica edilizia per “fusione di 2 unità immobiliari urbane n.2 e n.4 dell'edificio “Le Collacchie” in Puntone” (Inizio Lavori dichiarata in data 06/12/2006 – Fine lavori in data 07/12/2007)
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 17 febbraio 2011 n. 19 – pratica edilizia per “modifiche interne a 2 unità immobiliari” (Inizio Lavori dichiarata in data 07/02/2011 – Fine lavori in data 04/04/2011)

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 75 subalterno 16

- Pratica Edilizia del 2001 n. 2648 (concessione edilizia n. 1913 del 19/04/2002) – “Ristrutturazione fabbricato urbano” (Inizio Lavori dichiarata in data 02/10/2002 – Fine lavori non riscontrata in atti)
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 07 giugno 2006 n. 99 – pratica edilizia per fusione di 2 unità immobiliari (Inizio Lavori dichiarata in data 06/12/2006 – Fine lavori in data 07/22/2007)
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 17 febbraio 2011 n. 19 – pratica edilizia per “modifiche interne a 2 unità immobiliari” (Inizio Lavori dichiarata in data 07/02/2011 – Fine lavori in data 04/04/2011)

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55, particella 75, sub 21 e 22 graffiati

- Pratica edilizia n. 2496 del 2000 (concessione edilizia n. 1735 del 16.06.2000) – “Costruzione piscina ad uso familiare” (Inizio lavori in data 22/06/2001) – deposito presso il Genio Civile di Grosseto in data 05/05/2000 al n. 7933).
- Pratica edilizia n. 2496/V del 2005 (Permesso a Costruire n. 2249 del 16.01.2006) – “Completamento lavori di costruzione piscina e finiture interne in loc. Puntone” (Fine lavori non riscontrata in atti)

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 30

- Pratica Edilizia del 03 maggio 1999 n. 2495 (concessione edilizia n. 1684 del 26/01/2000) – “Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di annesso agricolo in abitazione” (Inizio Lavori dichiarata in data 06/03/2000 – Fine lavori dichiarata in Variante)
- Variante in corso d'opera della P.E. n. 2495/99 (concessione edilizia n. 1930 del 30/05/2002) – “Variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 1684 del 26/01/2000” per modifiche interne ed esterne (Inizio Lavori da Pratica originaria – Fine lavori dichiarata in data 30/07/2002)
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 22 maggio 2006 n. 92 – pratica edilizia per il “frazionamento di appartamento in n. 3 unità immobiliari urbane” (Inizio Lavori contestuale alla presentazione della pratica – Fine lavori non riscontrata in atti).

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 335, cat. C/6.

- Pratica edilizia n. 2648/v1 (Concessione Edilizia n. 1929 del 30.05.02) “Realizzazione garages pertinenziali alla abitazioni podere Collacchie, sito in comune di Scarlino” (Fine lavori non riscontrata in atti).

Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui essa è inserita non sono realizzati abusivamente.

ABITABILITÀ

Per quanto riguarda il Certificato di Abitabilità e d'Uso relativo agli immobili oggetti di stima e al fabbricato in cui le stesse sono inseriti si attesta quanto segue:

Oggetto: Immobili al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 75, subalterni 14 (e 17 graff.), 15 e 16

Il Certificato di Abitabilità e d'Uso NON è stato rinvenuto in atti. Si riscontra tuttavia nel contratto di compravendita dell'immobile a favore dell'esecutato Sig. Asta a rogito Notaio Antonio Savona al Repertorio n. 109007 del 22/12/1992, la dichiarazione di Certificato di Agibilità depositato in data 20/09/1990.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55, particella 30
Domanda di Certificato Abitabilità presentato in data 16 dicembre 2002 – prot. n. 18623

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità nello stato dei luoghi rispetto alla rappresentazione grafica legittima presente agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scarlino.

Di seguito si descrivono per ciascuna unità immobiliare oggetto della presente memoria le conformità urbanistiche e le eventuali difformità riscontrate con relative regolarizzazioni che il futuro assegnatario dovrà ottemperare.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 75 subb. 14-17 graffiati
Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (P.E. n. 2648/2001), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Nel locale soggiorno è stato ricavato un locale ripostiglio con tramezzature in cartongesso, non indicato all'interno delle planimetrie di progetto (Cfr. Allegato 02 e 03).
- Nello stato di fatto è riscontrata la non realizzazione del porticato accessibile dal locale soggiorno sul fronte laterale del fabbricato, che seppur non realizzato rappresenta una difformità rispetto allo stato legittimato e autorizzato.

La difformità sopra riscontrata, relativa alla realizzazione del locale ripostiglio, è sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura non inferiore a € 1.000,00, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

Per quanto riguarda la mancata realizzazione del porticato presente nello stato legittimo, detta difformità è sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico, previo ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica Semplicata ai sensi del punto B.17 dell'Allegato B del DPR 31/2017, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata

alle opere in misura non inferiore a € 1.000,00, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 75 subalterno 15

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (P.E. n. 19/2011), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Al piano primo si segnala il diverso accesso alla camera da letto corredata di bagno interno, nello specifico è stata tamponato l'accesso legittimo ed è stata ricavata un'apertura con porta in altra posizione (Cfr. Allegato 02 e 03).

La difformità sopra riscontrata è sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura non inferiore a € 1.000,00, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 75 subalterno 16

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (P.E. n. 19/2011), per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. I locali tinello e bagno al piano terreno non risultano presenti allo stato legittimo; detti locali sono stati ricavati in una porzione del porticato e rappresentano di fatto un aumento di volume non autorizzato (Cfr. Allegato 02 e 03).
2. Nel locale soggiorno al piano terra è stato ricavato un locale ripostiglio non presente nello stato legittimo. A detto locale vi si accede dalla cucina, alla quale a sua volta si accede dal tinello ricavato nel porticato.

Per quanto riguarda la difformità riscontrata e indicata al precedente **punto 1**, ovvero parziale chiusura del porticato e costruzione locali tinello e bagno, NON è sanabile da un punto di

vista edilizio/urbanistico, in quanto in contrasto con gli indirizzi derivanti dal Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana con valenza Paesaggistica oltre che le normative comunali attuali che individuano il fabbricato appartenente all'Invariante Strutturale denominate "Patrimonio edilizio di pregio", indicata nel Piano Strutturale del Comune di Scarlino. Per i suddetti fabbricati è preclusa qualsiasi tipo di addizione volumetrica, facendo così decadere la necessaria "doppia conformità" dell'opera alle norme vigenti al momento dell'abuso e quelle attuali.

Per queste opere, lo scrivente CTU ritiene necessaria la rimozione e rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi.

Le difformità riscontrate nell'unità immobiliare in oggetto e indicate al precedente **punto 2**, ovvero opere realizzate in assenza di titolo, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di Accertamento di Conformità in Sanatoria in Permesso di Costruire, a firma di tecnico abilitato, oltre il pagamento della relativa sanzione non inferiore a € 1.000,00, fermo restando che detto ripostiglio, per come è stato realizzato, non consentirebbe l'accesso alla cucina e pertanto può essere convertito in disimpegno.

In alternativa l'avente titolo potrà procedere alla rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi. Saranno a carico dell'avente titolo, a seguito del decreto di trasferimento, le spese necessarie per la regolarizzazione/legittimazione delle irregolarità descritte.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55, particella 75, sub 21 e 22 graffiati
Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (Permesso a Costruire n. 2249 del 16.01.2006 (P.E. 2496/v del 2005), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Sulla corte esclusiva identificata con il subalterno 21 è stato realizzato senza titolo un manufatto destinato a magazzino al piano terra con sovrastante terrazza al piano primo.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1 – Documentazione catastale e Allegato n.4 – Documentazione fotografica – Foto n. 36)

La difformità sopra riscontrata, ovvero realizzazione di un volume realizzato senza titolo **non è sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico**, in quanto in contrasto con gli indirizzi derivanti dal Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana con valenza Paesaggistica oltre che le normative comunali attuali che individuano il fabbricato appartenente all'Invariante Strutturale denominate "Patrimonio edilizio di pregio", indicata nel Piano Strutturale del Comune di Scarlino. Per i suddetti fabbricati è preclusa qualsiasi tipo di addizione

volumetrica, facendo così decadere la necessaria "doppia conformità" dell'opera alle norme vigenti al momento dell'abuso e quelle attuali. Per queste opere, lo scrivente ritiene necessaria la rimozione e rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi.

Saranno a carico dell'avente titolo, a seguito del decreto di trasferimento, le spese necessarie per la regolarizzazione delle irregolarità descritte.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55, particella 30

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (D.I.A. n. 92/2006), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- In luogo del ripostiglio posto nel soggiorno/cucina dell'unità immobiliare n. 1 è stato realizzato un tramezzo in cartongesso dal quale si accede anche alla scala in legno di comunicazione con l'altra unità immobiliare n. 3 indicata in progetto. La stessa scala risulta difforme in quanto non presente nelle tavole progettuali, così come risulta non realizzato il muro di separazione fra le unità.
- Diversa distribuzione degli spazi interni, nello specifico risultano non realizzati alcuni tramezzi per la realizzazione di vani ripostiglio e non sono segnalate le aperture di collegamento fra le camere nelle unità abitative n. 2 e n. 3 (Cfr. Allegato 02 e 03).

Le difformità sopra riscontrate sono sanabili da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura non inferiore a € 1.000,00, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

Saranno a carico dell'avente titolo, a seguito del decreto di trasferimento, le spese necessarie per la regolarizzazione/legittimazione delle irregolarità descritte.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55, particella 335

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (Concessione Edilizia n.

1929 del 30.05.02 di cui alla pratica edilizia n. 2648/v1), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- 1) Sul lato fronte non sono state realizzate due aperture finestrate presenti invece nello stato legittimo e sul lato retro sono state realizzate due aperture finestrate non presenti nello stato legittimo;
- 2) Nello stato dei luoghi è stata realizzata una parete divisoria interna non presente nello stato legittimo.
- 3) Nello stato dei luoghi, sul lato fronte destro, è stata rinvenuta la presenza di una tettoia realizzata senza titolo.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.3 - Elaborati grafici

Le difformità riscontrate nell'unità immobiliare in oggetto e indicate ai precedenti **punti 1 e 2**, ovvero opere realizzate in assenza di titolo, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di Accertamento di Conformità in Sanatoria in Permesso di Costruire, a firma di tecnico abilitato, oltre il pagamento della relativa sanzione non inferiore a € 1.000,00.

Inoltre, visto che l'immobile ricade in area gravata da vincolo Paesaggistico, si dovrà precedentemente acquisire Accertamento di Compatibilità Paesaggistica con conseguente Parere Favorevole della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena e Grosseto del D.Lgs 42/2004. A seguito del suddetto parere dovrà essere corrisposto il pagamento della sanzione irrogata dall'Ente preposto.

Nel caso di parere negativo si dovrà provvedere alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

Per quanto riguarda la difformità riscontrata e indicata al precedente **punto 3**, l'avente titolo dovrà provvedere alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

Saranno a carico dell'avente titolo, a seguito del decreto di trasferimento, le spese necessarie per la regolarizzazione/legittimazione delle irregolarità descritte.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

Per quanto visto sopra si stima in totale un costo per le sanzioni amministrative previste per gli accertamenti di conformità in sanatoria, ovvero opere già eseguite, non inferiore ad € 5.000,00, un costo non inferiore ad € 2.000,00 per ottenimento di parere favorevole paesaggistico, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti le predisposizioni e le presentazioni delle suddette pratiche, ed infine un costo non inferiore ad € 10.000,00 per le opere di ripristino.

7. DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto stimatore, considerato che il complesso immobiliare *de quo*, costituito da ben sei unità abitative corredate di altrettanti garage, dotato di piscina di pregio a servizio delle unità residenziali, oltre ad accessori e pertinenze esclusive, visto il contesto in cui è ubicato, a pochi metri dal mare e con la vista panoramica del porto di Scarlino, si presta ad essere utilizzato come struttura ricettiva/casa vacanze con possibile redditività dei beni nella stagione estiva, ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della procedura in **un unico lotto**, costituito come segue:

LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETÀ DI COMPLESSO IMMOBILIARE costituito da un **FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE** sviluppato al piano terra, primo e secondo (soffitta) in cui insistono **N. 3 APPARTAMENTI** con accessori e corte di pertinenza, secondo **FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE** posto al piano terra, con accessori e corte di pertinenza, oltre a **PISCINA** con accessori e corte di pertinenza, e **FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA** al piano terra in cui insistono **N. 6 GARAGE** con corte, frazione Puntone Comune Scarlino in località Collacchia n. 1.

8. STATO LOCATIVO

Le seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento sono da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERE**, in quanto sono nella disponibilità dal soggetto esecutato:

- APPARTAMENTO, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio di mappa n.55, particella 75, sub 14-17.
- APPARTAMENTO, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio di mappa n.55, particella 75, sub 15.
- APPARTAMENTO, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio di mappa n.55, particella 75, sub 16.
- PISCINA, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio di mappa n.55, particella 75, sub 21-22.
- AUTORIMESSA, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio di mappa n.55, particella 335.

Il seguente appartamento

- APPARTAMENTO, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio di mappa n.55, particella 30

risulta oggetto di **contratto di locazione** registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 5306 mod. 3T del 08 novembre 2016.

La durata prevista è di quattro anni + quattro rinnovabili con inizio dal 10 ottobre 2016 in favore del Sig. *(Cfr. Allegato 06)*, con scadenza in data 9 ottobre 2024.

Il canone mensile di locazione risulta pari a 800,00 euro comprensivo di spese di consumo del gas, luce e acqua per un totale di 9.600,00 euro l'anno.

N.B.: Lo scrivente in data 27.03.2024 richiedeva accertamento sulla validità alla data odierna del presente contratto presso l'Agenzia delle Entrate. In data 23.04.2024 l'Ufficio competente rispondeva che a nome dell'esecutato *"non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato in corso di validità aventi per oggetto gli immobili indicati nella richiesta"* (Cfr. Allegato 06).

Si presume pertanto che il rinnovo non sia stato comunicato all'Ufficio Competente.

Inoltre si fa infine presente che in data 13 maggio 2024 perveniva a mezzo PEC al Liquidatore Giudiziale della presente procedura, Dott. Stefano Fiacchi, formale disdetta del presente contratto di locazione da parte del locatario, Sig. *(Cfr. Allegato 06)* che si allega alla presente memoria (Cfr. Allegato 06).

Per quanto visto sopra il compendio immobiliare de quo si ritiene occupato dal debitore il quale ha fatto di sua spontanea volontà accesso alla volontaria giurisdizione al fine di richiedere l'apertura della sua Liquidazione del patrimonio.

9. VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Alla data di stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.

Nell'ambito in cui ricadono gli immobili oggetto di interesse **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m) – *"Zone di interesse archeologico"* - del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali.

Nell'ambito in cui ricadono gli immobili oggetto di interesse **insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

Il compendio non risulta costituito in un condominio. Gli unici oneri di natura condominiale sono quelli derivati dall'uso e dalla manutenzione delle parti comuni (corte comune, strutture portanti dell'edificio, etc etc..).

Insiste sull'unità immobiliare al sub. 30 vincolo di diritto di proprietà esclusivo di corte, identificata con lo stesso numero di subalterno.

Insiste sull'unità immobiliare al sub. 14 vincolo di diritto di proprietà esclusivo di corte, identificata con il subalterno 17.

Insistono sulle unità immobiliari ai sub. 15 e 16 e 22 vincolo di diritto di proprietà comune sulla corte identificata con il subalterno 18.

Insiste sull'unità immobiliare al sub. 22 vincolo di diritto di proprietà esclusivo di corte, identificata con il subalterno 21.

Insistono sulle unità immobiliari ai sub. 14, 15 e 22 vincolo di diritto di passaggio sull'unità catastale comune ed identificata con il subalterno 11.

Insiste sull'unità immobiliare al sub. 30 contratto di locazione, identificato al registro depositato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 5306 mod. 3T del 08 novembre 2016, per il quale secondo il suddetto Ufficio competente non è stato comunicato il rinnovo. Il termine del contratto è comunque previsto in data 09.10.2024 (cfr. Allegato 06).

10. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè **luglio 2024**, si potrebbe verificare.

Valutazioni e Motivazioni:

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (si considera **LIBERO**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quelli analizzati, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati nella tabella OMI per l'anno 2023 – secondo semestre, riferiti alla tipologia *VILLE E VILLINI in normale stato conservativo*, compresi tra: € 2.700,00 e € 3.900,00 al mq. di sup. commerciale per immobili a destinazione residenziale, il cui valore mediano è pari ad Euro 3.300,00 al mq lordo.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- le unità immobiliari individuate nel Lotto presentano difformità dal punto di vista urbanistico, in parte sanabili ed in parte non sanabili per le quali si dovrà provvedere alla regolarizzazione e/o alla rimessa in pristino secondo i titoli legittimi (vedi paragrafo 6)
- le unità immobiliari individuate nel Lotto presentano difformità dal punto di vista catastale, (vedi paragrafi 4);
- dello stato manutentivo del complesso immobiliare come descritto al precedente punto 2;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

per quanto visto sopra, ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere considerato il valore unitario come segue:

IMMOBILE a destinazione residenziale ⇒ € 3.200,00 al mq lordo.

Premesso quanto sopra e conoscendo la Superficie Commerciale complessiva del complesso immobiliare riportata al precedente paragrafo 2, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto come segue:

COMPLESSO IMMOBILIARE costituito da un FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE sviluppato al piano terra, primo e secondo (soffitta) in cui insistono N. 3 APPARTAMENTI con accessori e corte di pertinenza, secondo FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE posto al piano terra, con accessori e corte di pertinenza, oltre a PISCINA con accessori e corte di pertinenza, e FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA al piano terra in cui insistono n. 6 posti garages con corte, frazione Puntone Comune Scarlino via Vecchia delle Collacchie.

$\text{mq } 1.316,77 \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.213.656,32$ arrotondabili a

€ 4.214.000,00

(diconsi Euro *quattromilioniduecentoquattordicimila/00*)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Conoscendo la superficie commerciale di ciascuna unità immobiliare, così come calcolata al precedente paragrafo 2, di seguito si riportano i valori di stima di ciascun bene immobile in oggetto:

RIEPILOGO VALORI STIMA	Sup. commerciale mq.	Valore mercato al mq	Stima calcolata	Stima arrotondata
PARTICELLA 75 SUB 14 - 17 graffati	127,07	3.200,00	406.622,72 €	407.000,00 €
PARTICELLA 75 SUB 15	245,90	3.200,00	769.129,76 €	769.000,00 €
PARTICELLA 75 SUB 16	343,47	3.200,00	1.081.337,76 €	1.081.000,00 €
PARTICELLA 75 SUB 21-22 graffati	246,95	3.200,00	790.238,40 €	790.000,00 €
PARTICELLA 30	271,58	3.200,00	869.050,56 €	870.000,00 €
PARTICELLA 335	92,90	3.200,00	297.277,12 €	297.000,00 €
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA	1316,77	VALORE COMPLESSIVO	4.214.000,00 €	

II. VALORE LOTTO – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ DI COMPLESSO IMMOBILIARE costituito da un FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE sviluppato al piano terra, primo e secondo (soffitta) in cui insistono N. 3 APPARTAMENTI con accessori e corte di pertinenza, secondo FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE posto al piano terra composto di N. 3 UNITÀ ABITATIVE, con accessori e corte di pertinenza, oltre a PISCINA con accessori e corte di pertinenza, e FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA al piano terra in cui insistono N. 6 GARAGE con corte, frazione Puntone Comune Scarlino in località Collacchia n. 1.

Gli immobili fanno parte del complesso edilizio denominato "Podere La Collacchia" ubicato a circa 40 chilometri da Grosseto. Il complesso è raggiungibile dal capoluogo di Grosseto percorrendo prima la Strada Provinciale del Padule, e, dopo aver oltrepassato il centro abitato di Castiglione della Pescaia, la SP 158 in direzione Pian di Rocca/Pian d'Alma. Giunti in località Portiglionni, girare alla seconda traversa sulla sinistra per giungere al "Podere La Collacchia".

Il fabbricato (particella 75) si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), comprende numero 3 unità immobiliari distinte (subalterni 14-15-16) ed è parzialmente perimetrato con porticati, uno dei quali, esclusivo del subalterno 14, autorizzato ma non realizzato. L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967, ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione negli anni 2000.

L'unità abitativa identificata con il subalterno 14 si sviluppa al solo piano terra ed è composto di ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, disimpegno oltre ad un locale ricavato nel soggiorno. Completano le pertinenze la corte esclusiva, graffiata catastalmente ed identificata con il subalterno 17, di consistenza catastale pari a circa mq. 428,53. L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 78,00 mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,40 m.

L'unità immobiliare presenta alcune difformità di distribuzione interna, così come meglio descritto nel successivo paragrafo di conformità urbanistica (cfr. par. 6.1 e Allegato 03).

L'unità abitativa identificata con il subalterno 15 si sviluppa al piano terra e primo ed è composto al piano terra di ingresso, disimpegno, ampia sala, cucina e bagno; tramite scala in legno posta nell'ingresso si accede al piano primo costituito da quattro camere da letto di cui una dotata di bagno interno, disimpegno ed altri due bagni. Completano le pertinenze i porticati comuni sul lato fronte e retro oltre alla corte comune identificata con il sub. 18. L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile complessiva pari a circa 145,00 mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,20 m (piano terra) e 2,70 m (piano primo).

L'unità immobiliare presenta alcune difformità di distribuzione interna, così come meglio descritto nel successivo paragrafo di conformità urbanistica (cfr. par. 6.1 e Allegato 03).

L'unità abitativa identificata con il subalterno 16 si sviluppa al piano terra, primo e secondo (soffitta) ed è composto al piano terra di ampio soggiorno corredato di camino, cucina, ripostiglio ricavato in una porzione del soggiorno, oltre a un tinello ed un bagno ricavati senza titolo in una porzione del porticato; tramite scala in legno posta nell'ingresso si accede al piano primo costituito da quattro locali utilizzati come camere da letto di cui due dotate di bagno interno, disimpegno, ripostiglio ed altro bagno; tramite scala si accede alla soffitta costituita da un unico ampio locale e dotato di sei lucernari. Completano le pertinenze i porticati comuni oltre alla corte comune identificata con il subalterno 18. L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 358 mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,20 m (piano terra), 2,70 m (piano primo) e 2,20 m (piano secondo).

L'unità immobiliare presenta alcune difformità di distribuzione interna, così come meglio descritto nel successivo paragrafo di conformità urbanistica. E' altresì presente un aumento di volumetria non autorizzato (cfr. par. 6.1 e Allegato 03).

L'unità identificata con il subalterno 21 e 22 è costituito da una PISCINA con annessi accessori e pertinenze a servizio dei due fabbricati ad uso residenziali. L'immobile è stato realizzato nei primi anni '2000 con concessione n. 1735 del 24.06.2000 (P.E. 2496/2000) e successivamente completata con permesso di costruire n. 2249 del 16.01.2006 (P.E. 2496/V).

La piscina è realizzata in struttura prefabbricata di dimensione lorda pari a circa 22,40 x 13,40 con pareti in cemento armato completamente interrate. Il vano ospitante l'impianto di depurazione e pompaggio è completamente interrato e ad esso si accede da entrata posta al piano secondo sottostada. L'area in cui è ubicato il complesso della piscina è in posizione panoramica con veduta sul Golfo di Follonica, ad una quota inferiore rispetto al fabbricato residenziale identificato con la particella 75. Completano le dotazioni esclusive del manufatto le sistemazioni esterne costituite da area solarium, una terrazza, le scale e i camminamenti oltre alla corte esclusiva su cui insiste la piscina ed identificata con il subalterno 21.

L'unità immobiliare presenta un manufatto realizzato senza titolo per il quale si dovrà procedere alla demolizione e quindi ad una rimessa in pristino (cfr. par. 6.1).

La superficie utile della piscina in pianta rettangolare è pari a circa 17,20 x 9,20, la terrazza scoperta circa mq. 41,00, la zona solarium circa mq. 146,00 e il locale tecnico di altezza utile ml. 2,30 e consistenza lorda pari a circa mq. 91,00.

Il fabbricato residenziale identificato con la particella 30 si sviluppa su un unico livello al piano terra, ed è parzialmente perimetrato con porticati. L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967, ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione negli anni 2000.

L'appartamento presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 175,00 mq, corredata da circa mq. 80,00 di porticati oltre alla corte esclusiva, ed è costituito da tre unità abitative collegate e composte come segue: tre vani soggiorno/cucina dai quali si accede ai disimpegni; da ogni disimpegno si accede ad un locale igienico sanitario e a due camere, per un numero totale di sei camere e tre bagni. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,20 m.

- E' invece presente nel suddetto elaborato il manufatto realizzato senza titolo abilitativo nella zona piscina, come sopra descritto, che va precedentemente regolarizzato sotto l'aspetto urbanistico (vedi par. 6).

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55 particella 30, cat. A/8, è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA, in quanto:

- Nella raffigurazione planimetrica catastale sono rappresentate in modo difforme le scale di comunicazione interna compreso il tramezzo interno alla cucina, sono difformi le tramezzature fra il disimpegno e le camere, non sono rappresentate le porte di collegamento fra le camere (Cfr. Allegati 01 e 03).

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 335, cat. C/6, è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto:

- Diversa rappresentazione grafica delle aperture finestrate sul lato fronte e sul lato retro;
- Nello stato dei luoghi è stata realizzata una parete divisoria interna non presente nella planimetria catastale.
- Nello stato dei luoghi, sul lato fronte destro, è stata rinvenuta la presenza di una tettoia realizzata senza titolo.

Per maggiori informazioni si veda allegato 01 e allegato 03

In conclusione si ritiene che in questa fase non sia necessario effettuare l'aggiornamento degli elaborati catastali degli immobili in oggetto, in quanto il futuro assegnatario dovrà precedentemente procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo, come meglio descritte al successivo paragrafo 6.

Per quanto riguarda le opere realizzate senza titolo che riguardano aumenti di volumetria e/o realizzazione di manufatti realizzati senza titolo abilitativo, l'avente titolo, dovrà provvedere a regolarizzare gli elaborati catastali previa rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

Una volta regolarizzata la situazione urbanistica, l'avente titolo dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento non inferiore ad € 50,00 per diritti Catastali per ciascuna unità immobiliare (ovvero € 50,00 x n. 6 = € 300,00), oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti le predisposizioni delle pratiche.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

5. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scarlino (GR) si certifica:

- Che gli immobili, ubicati nel Comune di Scarlino (GR), Loc. Puntone e censiti al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 55 - part. 30 e al foglio 55 – part. 75, sub. 14, 15 e 16 sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico “Variante al RU vigente finalizzata all'adeguamento della variante al RU approvata con DCC n.3 del 23/01/2014 alla LR 65/2014 e al nuovo PIT/PPR/2015”, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 26.07.2017 e approvazione con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 15.11.2017, redatto in attuazione delle indicazioni e previsioni contenute nel Piano Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 13.07.2012. Le suddette aree ed immobili ricadono secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico nell'unità territoriale omogenea elementare (U.T.O.E.) n. 3 “Il Puntone: la città Porta a Mare”, sottosistema insediativo del Puntone (C.I.f) – art. 11, punto 11.6, e art. 30 delle NTA del Piano Strutturale.
- In particolare, i suddetti immobili sono normati dall'art. 13 delle NTA del Regolamento Urbanistico “Variante al RU vigente finalizzata all'adeguamento della variante al RU approvata con DCC n.3 del 23/01/2014 alla LR 65/2014 e al nuovo PIT/PPR/2015” (da punto 13.1 a 13.9) che ne disciplinano l'attività edilizia attraverso i seguenti interventi consentiti:

“Art. 13 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. La variante al RU concerne prevalentemente interventi di nuova edificazione, tuttavia si danno di seguito anche disposizioni relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in quanto utili alla gestione complessiva di tutte le fasi attuative negli ambiti di trasformazione e agli interventi sul patrimonio edilizio presente nel territorio aperto ricompreso all'interno della variante al RU. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- *Manutenzione ordinaria*
- *Manutenzione straordinaria*
- *Restauro e risanamento conservativo:*
 - *Restauro Architettonico*
 - *Risanamento conservativo*
- *Ristrutturazione edilizia*
- *Addizione volumetrica*
- *Sostituzione edilizia*
- *Demolizione edilizia*
- *Ristrutturazione urbanistica*

2. Per quanto riguarda le modalità attuative dei singoli interventi edilizi e urbanistici sul patrimonio edilizio esistente nonché la tipologia dei titoli abilitativi necessari si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge ed in particolare a quanto stabilito al Cap. I e II del Titolo VI, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i..

13.1 - Manutenzione Ordinaria (Ma.O).

1. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti, senza alcuna alterazione delle loro preesistenti caratteristiche, nonché quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- a) la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- b) la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazioni delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- c) la pulitura ed il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- d) la pulitura e la tinteggiatura, la pittura ed il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
- e) la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimentazioni interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
- f) la riparazione, l'ammodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici e/o igienico sanitari purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali per servizi tecnologici e/o igienico sanitari, o la utilizzazione, anche parziale, per tali servizi, di locali precedentemente adibiti ad altro uso;
- g) la riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- h) la riparazione e sostituzione, parziale e limitata, dell'orditura secondaria delle strutture orizzontali e della copertura, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
- i) la costruzione o la rimozione di arredi fissi e di piccole opere murarie, come nicchie, muretti e simili;
- j) l'inserimento, lo spostamento e l'eliminazione di pareti mobili d'arredo (in legno, cartongesso, vetrocamera, ecc.) purché non configurino locali utili o accessori all'interno delle unità immobiliari.
3. Nelle unità di spazio aventi utilizzazione in atto per attrezzature tecnologiche, è compreso nell'ordinaria manutenzione qualsiasi intervento volto alla riparazione, all'ammodernamento, alla sostituzione, all'integrazione, alla protezione degli impianti tecnologici.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono in nessun caso comportare la realizzazione di chiusure e aperture interne e/o esterne né modificare le tramezzature degli edifici.
5. Sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di installazione di strutture e manufatti precari destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni. Tali strutture, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione) non comportano trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e delle distanze previste dallo strumento urbanistico.
6. A titolo esemplificativo, sono considerati elementi per l'arredo e la fruizione degli spazi esterni degli edifici di cui al precedente comma 5:
- a) piccoli forni o barbecue senza tettoia,
- b) vasche ornamentali entro e fuori terra, di modesta ampiezza e profondità,
- c) voliere per il ricovero di piccoli volatili,
- d) gazebo, costituiti da telaio in legno o ferro, aperti su tutti i lati, coperti esclusivamente con teli ombreggianti e permeabili, o stuoia.
7. Le strutture e i manufatti di cui ai precedenti commi 5 e 6 non possono in nessun caso superare l'altezza massima di m. 3,00, non possono avere complessivamente una superficie superiore al 30% del resede di pertinenza del fabbricato, non possono comportare una riduzione della superficie permeabile in contrasto con le disposizioni vigenti in materia.
8. L'installazione delle strutture e dei manufatti di cui ai precedenti commi 5 e 6 non deve in nessun caso compromettere il valore architettonico e/o ambientale degli edifici e dei luoghi.
9. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
10. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituenti invariante strutturale ai sensi dell'art. 3.5.e. devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo
11. Gli interventi di manutenzione ordinaria o quelli ad essa riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria dell'Attività edilizia libera ai sensi dell'art. 80 della L.R. 1/2005 e s.m.e.l.
- 13.2 - Manutenzione Straordinaria (Ma.S.).**
1. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione di strutture di fondazione;
- b) il risanamento, il consolidamento, la parziale sostituzione di strutture verticali esterne, nonché di strutture verticali interne, con eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
- c) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale dei collegamenti verticali, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle pendenze;
- d) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle coperture, senza modificazioni delle quote e delle pendenze;
- e) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle altre strutture orizzontali, senza modificazione delle quote di intradosso;
- f) la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, ma con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte diverse da quelle preesistenti;
- g) il rifacimento di pavimentazioni interne e/o esterne;
- h) il rifacimento totale di intonaci e/o di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte, diverse da quelle preesistenti;
- i) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione e lo spostamento parziale o totale degli elementi di partizione interna, con l'eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
- j) il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento, nonché di impianti tecnologici e/o igienico sanitari, anche con l'utilizzazione per servizi tecnologici e/o igienico sanitari di uno o più locali esistenti precedentemente adibiti ad altro uso, purché non vengano alterate le strutture portanti o i profili altimetrici delle coperture;
- k) la costruzione di vespai o scannafossi;
- l) la realizzazione di recinzioni, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili;
- m) la realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- n) la realizzazione di interventi esclusivamente finalizzati al risparmio energetico;
- o) la realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e/o pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili;
- p) la realizzazione di opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche (quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne e esterne, di servoscala o piattaforme elevatrici, ecc.) anche in deroga agli indici e parametri di Zona, nel rispetto della normativa di riferimento e purché non si configurino quali interventi di ristrutturazione edilizia;
- q) la realizzazione e l'installazione di strutture e manufatti precari destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni con caratteristiche diverse da quelle indicate nel precedente punto 13.1, commi 5 e 6, e rientranti nella fattispecie delle pertinenze così come individuate all'art. 10.12.
- r) la realizzazione di chiusure e/o aperture nonché spostamenti di pareti interne che non modifichino lo schema distributivo complessivo delle singole unità immobiliari;
- s) le modifiche alle aperture esterne degli edifici.

3. Nelle unità di spazio aventi utilizzazione in atto per attrezzature tecnologiche, è compreso nella manutenzione straordinaria qualsiasi intervento di rifacimento totale o di installazione di impianti tecnologici, purché non comporti aumento del numero degli addetti, né modifiche o adeguamenti delle esistenti opere di urbanizzazione.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono in ogni caso:

- a) costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente;
- b) costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme;
- c) comportare il cambio di destinazione d'uso in atto degli immobili.

5. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art.3.5.e. devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 14.

7. Gli interventi di manutenzione straordinaria o quelli ad essa riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art.

79 della L.R.1/2005 e s.m.e.i. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari possono essere eseguite attraverso le procedure dell'Attività edilizia libera secondo quanto previsto all'art.79 della L.R. 1/2005 e.s.m.e.i.

13.3 - Restauro e Risanamento Conservativo.

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono pertanto finalizzati all'adeguamento funzionale e/o ad un uso più appropriato alle esigenze attuali degli edifici esistenti. Essi non devono comportare alterazione degli elementi tipologici, formali e strutturali:

- per elementi tipologici dell'edificio si intendono quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie (edificio rurale, opificio, abitazione unifamiliare o plurifamiliare, edificio a schiera, a corte, a torre, ecc.)

- per elementi formali dell'edificio si intende l'insieme delle caratteristiche che lo distinguono e lo inquadrano in modo peculiare (profili geometrici dei volumi, particolari architettonici, elementi di rifinitura, ecc.) conferendo ad esso un'immagine caratteristica;

- per elementi strutturali dell'edificio si intendono quelli che compongono la struttura materiale, anche non portante, dell'organismo edilizio (muratura tradizionale, in pietrame o laterizio, solai a volta o con struttura in legno, manto di copertura in coppi e embrici, ecc.)

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modifica del numero delle unità immobiliari ed al mutamento della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

4. Fatto salvo quanto disposto dal successivo punto 13.3.1 comma 2 gli interventi di restauro e risanamento conservativo non possono in nessun caso comportare aumento della superficie lorda di pavimento, alterazioni volumetriche, planimetriche né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

5. Gli inserimenti di impianti devono comportare la minima indispensabile compromissione delle murature, essendo precluso ogni danneggiamento degli esistenti elementi architettonici significativi.

6. È ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette ad usura (pavimentazioni, rivestimenti, ecc.).

7. Nel caso d'interventi relativi a prospetti di edifici il restauro o il risanamento dovranno essere previsti per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà

8. Ai fini di una più agevole gestione degli interventi della presente fattispecie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, si distinguono due tipi di intervento:

a) - il Restauro Architettonico (Re.A.);

b) - il Risanamento Conservativo (Ri.C.)

13.3.1 - Restauro Architettonico (Re.A.)

1. Il Restauro Architettonico è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di particolare valore storico - artistico, architettonico per i quali si deve procedere con un restauro e risanamento totale.

2. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione,

- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici,

- alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale e agricola.

3. Gli interventi di restauro comprendono la ricostruzione filologica di parti limitate di edifici eventualmente crollate o demolite e il completamento (all'interno del volume esistente) di strutture e finiture non terminate per interruzione storicamente documentata degli interventi originari con tecniche attuali. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di adeguata documentazione storico - archivistica - critica progettuale e/o lettura filologica tramite saggi e rilievi dell'edificio.

4. A titolo indicativo possono essere ricompresi nel Restauro i seguenti interventi:

- il consolidamento e il risanamento del complesso murario originario, delle strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamento delle stesse né modifiche del tetto che deve essere opportunamente ripristinato col manto di copertura tradizionale. Sono ammesse inserzioni di elementi indispensabili a sole finalità statiche;

- il restauro/ripristino dei fronti esterni ed interni, degli ambienti liberati da eventuali superfetazioni.

Per quanto attiene alle corti e agli spazi ineditati si deve procedere al ripristino delle partizioni e dei materiali originari, all'eliminazione di ogni superfetazione, sia pure a carattere provvisorio, alla conservazione e sistemazione a giardino e/o parco;

- la conservazione/ripristino dell'impianto distributivo organizzativo principale originario. Sono consentite modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, quando non alterino le caratteristiche degli ambienti di importanza storico - documentale e architettonica;

- la riapertura di finestre o porte preesistenti e successivamente tamponate;

- il mantenimento e il restauro di altri reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole e quant'altro, negli spazi esterni e negli ambienti interni, costituisce testimonianza storica.

È vietata qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, del disegno delle facciate, delle strutture (pilastri, murature continue, volte, solai, ecc.), delle decorazioni, degli infissi e dei materiali di finitura in genere, la rimozione di elementi e la loro collocazione in luoghi diversi da quello originale, nonché le rimozioni che possono cancellare le testimonianze storiche dell'edificio.

5. Non sono da considerare "testimonianze storiche" quei volumi e in genere quelle modifiche aventi carattere di precarietà o di palese superfetazione, riferibili per lo più al periodo post bellico o di cui sia dimostrabile la recente realizzazione.

6. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il Restauro dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.

7. Gli interventi di Restauro Architettonico o quelli ad esso riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 2c della L.R. 1/2005 e.s.m.e.i..

13.3.2 - Risanamento Conservativo (Ri.C.)

1. Il Risanamento Conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero degli edifici di minore valore storico-architettonico o ambientale per i quali si può procedere anche con interventi di restauro e risanamento parziale, in quanto edifici di minore valore ovvero in quanto sono già stati oggetto di trasformazioni che ne hanno ridotto le caratteristiche architettoniche e ambientali.

2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nel Risanamento conservativo i seguenti interventi:

- il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio;

- il ripristino, il consolidamento statico, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;

- il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà, anche con parziali modifiche da realizzare nel rispetto dei caratteri originari;

- il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni nel rispetto degli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti quali: volte, affreschi, soffitti e pavimenti;

- le opere di modifica dell'assetto planimetrico che comportino fusione o frazionamento di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni;

- la realizzazione e integrazione degli impianti, dei servizi igienico sanitari e dei volumi tecnici purché vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per il loro inserimento nel contesto dell'edificio;

- l'inserimento di lucernari a filo falda delle coperture;

- il restauro/ripristino delle facciate esterne e degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di rilevante importanza, quali volte, decorazioni, ecc.;

- la demolizione delle superfetazioni come parti delle unità edilizie incongrue con l'impianto originale, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili;

- la conservazione e il ripristino tipologico dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (portici, logge, androni, corpi scala, ecc.);

- la riapertura di forature preesistenti e successivamente tamponate;

- l'inserimento di cordoli strutturali ai fini dell'adeguamento sismico degli edifici.

3. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il Risanamento conservativo dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.

4. Gli interventi di Risanamento Conservativo o quelli ad esso riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 2c della L.R. 1/2005 e.s.m.e.i.

13.4 - Ristrutturazione Edilizia (Rs.E).

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Configurano comunque ristrutturazione edilizia gli interventi comportanti variazione della superficie utile, o della quota di intradosso dei solai, o della posizione e/o numero dei collegamenti verticali, ogniquale volta non abbiano finalità e caratteristiche di ripristino e non rientrino in un insieme sistematico di trasformazioni definibile come restauro e risanamento conservativo.

3. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari;
- la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni;
- il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, edifici, ed aree anche in assenza di opere edilizie;
- la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e viceversa;
- la modifica agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta di imposta dei solai;
- l'inserimento di soppalchi all'interno degli edifici nei limiti dimensionali indicati al successivo comma 4 lett. c);

- la realizzazione di balconi e/o terrazzi;

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì:

a) la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

b) gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

c) le addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati;

d) non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati e gli interventi pertinenziali, come definiti all'art. 10.12 che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di una S.U.L. aggiuntiva non superiore al 20% della S.U.L. dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, sottoforma di S.U.L., ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento;

e) le addizioni funzionali di cui ai punti b), c), d), possono essere realizzate oltre che in deroga agli indici di edificabilità anche del Rapporto di copertura salvo quanto previsto all'art. 10.4 per quanto concerne le distanze da strade, confini e fabbricati.

f) Il rialzamento del sottotetto è consentito per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante al Regolamento Urbanistico, alle seguenti condizioni:

- mantenimento della stessa conformazione e tipologia della copertura salvo lievi modifiche che si rendano necessarie per consentire un migliore deflusso delle acque;
- non si costituiscano nuove unità immobiliari;
- il piano di calpestio dell'ambiente da rialzare sia già praticabile ed accessibile direttamente o indirettamente da un'unità immobiliare sottostante e a servizio della medesima;
- non interessi immobili oggetto di tutela ai sensi del Capo I, Titolo I del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

5. Gli interventi di realizzazione di terrazzi a tasca sono configurabili quale ristrutturazione edilizia e consentiti sugli edifici non di pregio storico e architettonico, purché non alterino le caratteristiche della falda interessata, non interessino oltre il 30% della falda e non modifichino il profilo della linea di gronda.

6. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la ristrutturazione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.

7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art. 3.5.e. devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 14.

8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio ubicato nel territorio aperto all'interno del perimetro interessato dalla variante al RU diverso da quello di cui al comma 7 devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto paesaggistico circostante.

9. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia o quelli ad essa riconducibili quando anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 2d della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

13.5 - Addizione Volumetrica (Ad.V.)

1. Gli interventi di Addizione Volumetrica sono quelli rivolti alla realizzazione di volumi aggiuntivi in un manufatto edilizio esistente, sia che vengano realizzati in aderenza, mediante addizione orizzontale e/o verticale, sia che configurino manufatti edilizi a se stanti, ma comunque costituenti volumi a servizio dell'edificio principale non autonomamente utilizzabili. Tali interventi dovranno sempre armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno dei prospetti.

2. Sono considerati interventi di Addizione Volumetrica tutti quelli, non assimilabili alla addizione funzionale configurabile come ristrutturazione edilizia, di cui al precedente art. 13.4, che comportano un aumento del volume esistente o della S.U.L. in base alle definizioni date al precedente articolo 10 e nel rispetto dei parametri urbanistici di Zona.

3. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art. 3.5.e. non sono consentiti interventi di Addizione Volumetrica.

4. Gli interventi di addizione volumetrica sul patrimonio edilizio ubicato nel territorio aperto all'interno del perimetro interessato dalla variante al RU diverso da quello di cui al comma 3 devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto paesaggistico circostante.

5. Gli interventi di Addizione Volumetrica di cui al presente articolo rientrano nella categoria degli interventi soggetti a Permesso di Costruire secondo quanto previsto all'art. 78 comma 1g) della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

13.6 - Sostituzione Edilizia (So.E.)

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, tradotti in SUL secondo quanto definito all'art.10.25.10, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art.3.5.e. non sono consentiti interventi di Sostituzione Edilizia.

3. Gli interventi di Sostituzione Edilizia sul patrimonio edilizio, ubicato nel territorio aperto all'interno del perimetro interessato dalla variante al RU diverso da quello di cui al comma 2 devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto paesaggistico circostante.

4. Gli interventi di Sostituzione Edilizia di cui al presente articolo rientrano nella categoria degli interventi soggetti a Permesso di Costruire secondo quanto previsto all'art. 78 comma 1h) della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

13.7 - Demolizione Edilizia (De.E.)

1. Gli interventi di Demolizione Edilizia sono quelli volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici preesistenti senza la contestuale ricostruzione o nuova costruzione.

2. Gli interventi di Demolizione Edilizia devono in ogni caso prevedere una sistemazione dell'area/costruzione libera risultante dall'intervento in armonia con il contesto paesaggistico circostante.

3. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art.3.5.e. non sono consentiti interventi di Demolizione Edilizia.

4. È in ogni caso vietata la cancellazione di altri manufatti eventualmente presenti come fontane, esedre, scenari lapidei, edicole e quant'altro costituisca testimonianza storica.

5. Gli interventi di Demolizione Edilizia rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 1d della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

13.8 - Ristrutturazione Urbanistica (Rs.U.)

1. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art.3.5.e. non sono consentiti interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

3. Qualora un edificio di pregio storico, architettonico/ambientale si trovi all'interno di un comparto più ampio caratterizzato da degrado architettonico, urbanistico e ambientale è possibile realizzare un Piano di Recupero che riguardi l'intero comparto ricomprendendo anche i manufatti di pregio storico e architettonico; in questo caso per gli edifici storicizzati valgono le prescrizioni indicate al successivo articolo 14.

4. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E. P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E. P.I.M.E.), sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a parità di volumetria, con trasferimento degli edifici esistenti anche

al di fuori delle zone omogenee in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione. Nel caso di edifici di particolare interesse storico testimoniale, l'ammissibilità degli interventi di cui sopra è condizionata alla dimostrazione, con opportuni studi ed approfondimenti di dettaglio, della non possibilità di interventi di messa in sicurezza che consentano il mantenimento in sito dei fabbricati storizzati esistenti.

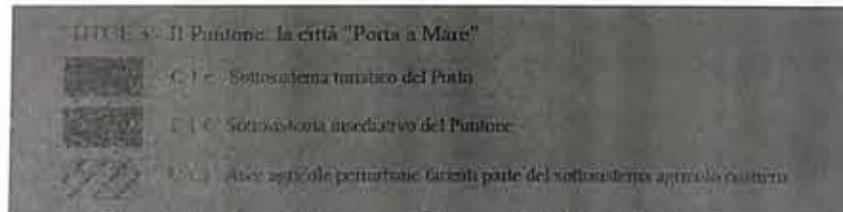
5. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità sismica elevata e molto elevata sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a parità di volumetria, con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori delle zone omogenee in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione.

13.9 - Norme generali.

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RU, purchè legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.



Estratto della Tavola PS 04b del Piano Strutturale



UTOE - Unità Territoriali Omogenee Elementari - Ambito territoriale sud

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m) del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 - Decreto per i Beni e le Attività Culturali.

Nell'ambito **insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

6. REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente in data 26.03.2024 presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scarlino è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite:

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 75 subb. 14-17 graffati

- Pratica Edilizia del 2001 n. 2648 (concessione edilizia n. 1913 del 19/04/2002) – “Ristrutturazione fabbricato urbano” (Inizio Lavori dichiarata in data 02/10/2002 – Fine lavori non riscontrata in atti)

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 75 subalterno 15

- Pratica Edilizia del 2001 n. 2648 (concessione edilizia n. 1913 del 19/04/2002) – “Ristrutturazione fabbricato urbano” (Inizio Lavori dichiarata in data 02/10/2002 – Fine lavori non riscontrata in atti)
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 07 giugno 2006 n. 99 – pratica edilizia per “fusione di 2 unità immobiliari urbane” (Inizio Lavori dichiarata in data 06/12/2006 – Fine lavori in data 07/12/2007)
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 27 novembre 2006 n. 182 – pratica edilizia per “fusione di 2 unità immobiliari urbane n.2 e n.4 dell'edificio “Le Collacchie” in Puntone” (Inizio Lavori dichiarata in data 06/12/2006 – Fine lavori in data 07/12/2007)
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 17 febbraio 2011 n. 19 – pratica edilizia per “modifiche interne a 2 unità immobiliari” (Inizio Lavori dichiarata in data 07/02/2011 – Fine lavori in data 04/04/2011)

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 75 subalterno 16

- Pratica Edilizia del 2001 n. 2648 (concessione edilizia n. 1913 del 19/04/2002) – “Ristrutturazione fabbricato urbano” (Inizio Lavori dichiarata in data 02/10/2002 – Fine lavori non riscontrata in atti)
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 07 giugno 2006 n. 99 – pratica edilizia per fusione di 2 unità immobiliari (Inizio Lavori dichiarata in data 06/12/2006 – Fine lavori in data 07/22/2007)
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 17 febbraio 2011 n. 19 – pratica edilizia per “modifiche interne a 2 unità immobiliari” (Inizio Lavori dichiarata in data 07/02/2011 – Fine lavori in data 04/04/2011)

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55, particella 75, sub 21 e 22 graffati

- Pratica edilizia n. 2496 del 2000 (concessione edilizia n. 1735 del 16.06.2000) – “Costruzione piscina ad uso familiare” (Inizio lavori in data 22/06/2001) – deposito presso il Genio Civile di Grosseto in data 05/05/2000 al n. 7933).
- Pratica edilizia n. 2496/V del 2005 (Permesso a Costruire n. 2249 del 16.01.2006) – “Completamento lavori di costruzione piscina e finiture interne in loc. Puntone” (Fine lavori non riscontrata in atti)

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 30

- Pratica Edilizia del 03 maggio 1999 n. 2495 (concessione edilizia n. 1684 del 26/01/2000) – “Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di annesso agricolo in abitazione” (Inizio Lavori dichiarata in data 06/03/2000 – Fine lavori dichiarata in Variante)
- Variante in corso d'opera della P.E. n. 2495/99 (concessione edilizia n. 1930 del 30/05/2002) – “Variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 1684 del 26/01/2000” per modifiche interne ed esterne (Inizio Lavori da Pratica originaria – Fine lavori dichiarata in data 30/07/2002)
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 22 maggio 2006 n. 92 – pratica edilizia per il “frazionamento di appartamento in n. 3 unità immobiliari urbane” (Inizio Lavori contestuale alla presentazione della pratica – Fine lavori non riscontrata in atti).

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 335, cat. C/6.

- Pratica edilizia n. 2648/v1 (Concessione Edilizia n. 1929 del 30.05.02) “Realizzazione garages pertinenziali alla abitazioni podere Collacchie, sito in comune di Scarlino” (Fine lavori non riscontrata in atti).

Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui essa è inserita non sono realizzati abusivamente.

ABITABILITÀ

Per quanto riguarda il Certificato di Abitabilità e d'Uso relativo agli immobili oggetti di stima e al fabbricato in cui le stesse sono inseriti si attesta quanto segue:

Oggetto: Immobili al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 75, subalterni 14 (e 17 graff.), 15 e 16

Il Certificato di Abitabilità e d'Uso NON è stato rinvenuto in atti. Si riscontra tuttavia nel contratto di compravendita dell'immobile a favore dell'esecutato Sig. Asta a rogito Notaio Antonio Savona al Repertorio n. 109007 del 22/12/1992, la dichiarazione di Certificato di Agibilità depositato in data 20/09/1990.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55, particella 30
Domanda di Certificato Abitabilità presentato in data 16 dicembre 2002 – prot. n. 18623

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità nello stato dei luoghi rispetto alla rappresentazione grafica legittima presente agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scarlino.

Di seguito si descrivono per ciascuna unità immobiliare oggetto della presente memoria le conformità urbanistiche e le eventuali difformità riscontrate con relative regolarizzazioni che il futuro assegnatario dovrà ottemperare.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 75 subb. 14-17 graffiati
Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (P.E. n. 2648/2001), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Nel locale soggiorno è stato ricavato un locale ripostiglio con tramezzature in cartongesso, non indicato all'interno delle planimetrie di progetto (Cfr. Allegato 02 e 03).
- Nello stato di fatto è riscontrata la non realizzazione del porticato accessibile dal locale soggiorno sul fronte laterale del fabbricato, che seppur non realizzato rappresenta una difformità rispetto allo stato legittimato e autorizzato.

La difformità sopra riscontrata, relativa alla realizzazione del locale ripostiglio, è sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura non inferiore a € 1.000,00, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

Per quanto riguarda la mancata realizzazione del porticato presente nello stato legittimo, detta difformità è sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico, previo ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata ai sensi del punto B.17 dell'Allegato B del DPR 31/2017, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata

alle opere in misura non inferiore a € 1.000,00, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 75 subalterno 15

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (P.E. n. 19/2011), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Al piano primo si segnala il diverso accesso alla camera da letto corredata di bagno interno, nello specifico è stata tamponato l'accesso legittimo ed è stata ricavata un apertura con porta in altra posizione (Cfr. Allegato 02 e 03).

La difformità sopra riscontrata è sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura non inferiore a € 1.000,00, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55 particella 75 subalterno 16

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (P.E. n. 19/2011), per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. I locali tinello e bagno al piano terreno non risultano presenti allo stato legittimo; detti locali sono stati ricavati in una porzione del porticato e rappresentano di fatto un aumento di volume non autorizzato (Cfr. Allegato 02 e 03).
2. Nel locale soggiorno al piano terra è stato ricavato un locale ripostiglio non presente nello stato legittimo. A detto locale vi si accede dalla cucina, alla quale a sua volta si accede dal tinello ricavato nel porticato.

Per quanto riguarda la difformità riscontrata e indicata al precedente **punto 1**, ovvero parziale chiusura del porticato e costruzione locali tinello e bagno, NON è sanabile da un punto di

vista edilizio/urbanistico, in quanto in contrasto con gli indirizzi derivanti dal Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana con valenza Paesaggistica oltre che le normative comunali attuali che individuano il fabbricato appartenente all'Invariante Strutturale denominate "Patrimonio edilizio di pregio", indicata nel Piano Strutturale del Comune di Scarlino. Per i suddetti fabbricati è preclusa qualsiasi tipo di addizione volumetrica, facendo così decadere la necessaria "doppia conformità" dell'opera alle norme vigenti al momento dell'abuso e quelle attuali.

Per queste opere, lo scrivente CTU ritiene necessaria la rimozione e rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi.

Le difformità riscontrate nell'unità immobiliare in oggetto e indicate al precedente **punto 2**, ovvero opere realizzate in assenza di titolo, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di Accertamento di Conformità in Sanatoria in Permesso di Costruire, a firma di tecnico abilitato, oltre il pagamento della relativa sanzione non inferiore a € **1.000,00**, fermo restando che detto ripostiglio, per come è stato realizzato, non consentirebbe l'accesso alla cucina e pertanto può essere convertito in disimpegno.

In alternativa l'avente titolo potrà procedere alla rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi. Saranno a carico dell'avente titolo, a seguito del decreto di trasferimento, le spese necessarie per la regolarizzazione/legittimazione delle irregolarità descritte.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55, particella 75, sub 21 e 22 graffiati
Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (Permesso a Costruire n. 2249 del 16.01.2006 (P.E. 2496/v del 2005), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Sulla corte esclusiva identificata con il subalterno 21 è stato realizzato senza titolo un manufatto destinato a magazzino al piano terra con sovrastante terrazza al piano primo.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1 – Documentazione catastale e Allegato n.4 – Documentazione fotografica – Foto n. 36)

La difformità sopra riscontrata, ovvero realizzazione di un volume realizzato senza titolo **non è sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico**, in quanto in contrasto con gli indirizzi derivanti dal Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana con valenza Paesaggistica oltre che le normative comunali attuali che individuano il fabbricato appartenente all'Invariante Strutturale denominate "Patrimonio edilizio di pregio", indicata nel Piano Strutturale del Comune di Scarlino. Per i suddetti fabbricati è preclusa qualsiasi tipo di addizione

volumetrica, facendo così decadere la necessaria "doppia conformità" dell'opera alle norme vigenti al momento dell'abuso e quelle attuali. Per queste opere, lo scrivente ritiene necessaria la rimozione e rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi.

Saranno a carico dell'avente titolo, a seguito del decreto di trasferimento, le spese necessarie per la regolarizzazione delle irregolarità descritte.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55, particella 30

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (D.I.A. n. 92/2006), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- In luogo del ripostiglio posto nel soggiorno/cucina dell'unità immobiliare n. 1 è stato realizzato un tramezzo in cartongesso dal quale si accede anche alla scala in legno di comunicazione con l'altra unità immobiliare n. 3 indicata in progetto. La stessa scala risulta difforme in quanto non presente nelle tavole progettuali, così come risulta non realizzato il muro di separazione fra le unità.
- Diversa distribuzione degli spazi interni, nello specifico risultano non realizzati alcuni tramezzi per la realizzazione di vani ripostiglio e non sono segnalate le aperture di collegamento fra le camere nelle unità abitative n. 2 e n. 3 (Cfr. Allegato 02 e 03).

Le difformità sopra riscontrate sono sanabili da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura non inferiore a € 1.000,00, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

Saranno a carico dell'avente titolo, a seguito del decreto di trasferimento, le spese necessarie per la regolarizzazione/legittimazione delle irregolarità descritte.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

Oggetto: Immobile al N.C.E.U. di Scarlino al Foglio 55, particella 335

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (Concessione Edilizia n.

1929 del 30.05.02 di cui alla pratica edilizia n. 2648/v1), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- 1) Sul lato fronte non sono state realizzate due aperture finestrate presenti invece nello stato legittimo e sul lato retro sono state realizzate due aperture finestrate non presenti nello stato legittimo;
- 2) Nello stato dei luoghi è stata realizzata una parete divisoria interna non presente nello stato legittimo.
- 3) Nello stato dei luoghi, sul lato fronte destro, è stata rinvenuta la presenza di una tettoia realizzata senza titolo.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.3 - Elaborati grafici

Le difformità riscontrate nell'unità immobiliare in oggetto e indicate ai precedenti **punti 1 e 2**, ovvero opere realizzate in assenza di titolo, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di Accertamento di Conformità in Sanatoria in Permesso di Costruire, a firma di tecnico abilitato, oltre il pagamento della relativa sanzione non inferiore a **€ 1.000,00**.

Inoltre, visto che l'immobile ricade in area gravata da vincolo Paesaggistico, si dovrà precedentemente acquisire Accertamento di Compatibilità Paesaggistica con conseguente Parere Favorevole della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena e Grosseto del D.Lgs 42/2004. A seguito del suddetto parere dovrà essere corrisposto il pagamento della sanzione irrogata dall'Ente preposto.

Nel caso di parere negativo si dovrà provvedere alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

Per quanto riguarda la difformità riscontrata e indicata al precedente **punto 3**, l'avente titolo dovrà provvedere alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

Saranno a carico dell'avente titolo, a seguito del decreto di trasferimento, le spese necessarie per la regolarizzazione/legittimazione delle irregolarità descritte.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

Per quanto visto sopra si stima in totale un costo per le sanzioni amministrative previste per gli accertamenti di conformità in sanatoria, ovvero opere già eseguite, non inferiore ad € 5.000,00, un costo non inferiore ad € 2.000,00 per ottenimento di parere favorevole paesaggistico, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti le predisposizioni e le presentazioni delle suddette pratiche, ed infine un costo non inferiore ad € 10.000,00 per le opere di ripristino.

7. DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto stimatore, considerato che il complesso immobiliare *de quo*, costituito da ben sei unità abitative corredate di altrettanti garage, dotato di piscina di pregio a servizio delle unità residenziali, oltre ad accessori e pertinenze esclusive, visto il contesto in cui è ubicato, a pochi metri dal mare e con la vista panoramica del porto di Scarlino, si presta ad essere utilizzato come struttura ricettiva/casa vacanze con possibile redditività dei beni nella stagione estiva, ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della procedura in **un unico lotto**, costituito come segue:

LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETÀ DI COMPLESSO IMMOBILIARE costituito da un **FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE** sviluppato al piano terra, primo e secondo (soffitta) in cui insistono **N. 3 APPARTAMENTI** con accessori e corte di pertinenza, secondo **FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE** posto al piano terra, con accessori e corte di pertinenza, oltre a **PISCINA** con accessori e corte di pertinenza, e **FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA** al piano terra in cui insistono **N. 6 GARAGE** con corte, frazione Puntone Comune Scarlino in località Collacchia n. 1.

8. STATO LOCATIVO

Le seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento sono da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERE**, in quanto sono nella disponibilità dal soggetto esecutato:

- APPARTAMENTO, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio di mappa n.55, particella 75, sub 14-17.
- APPARTAMENTO, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio di mappa n.55, particella 75, sub 15.
- APPARTAMENTO, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio di mappa n.55, particella 75, sub 16.
- PISCINA, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio di mappa n.55, particella 75, sub 21-22.
- AUTORIMESSA, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio di mappa n.55, particella 335.

Il seguente appartamento

- APPARTAMENTO, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio di mappa n.55, particella 30

risulta oggetto di **contratto di locazione** registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 5306 mod. 3T del 08 novembre 2016.

La durata prevista è di quattro anni + quattro rinnovabili con inizio dal 10 ottobre 2016 in favore del Sig. , (Cfr. Allegato 06), con scadenza in data 9 ottobre 2024.

Il canone mensile di locazione risulta pari a 800,00 euro comprensivo di spese di consumo del gas, luce e acqua per un totale di 9.600,00 euro l'anno.

N.B.: Lo scrivente in data 27.03.2024 richiedeva accertamento sulla validità alla data odierna del presente contratto presso l'Agenzia delle Entrate. In data 23.04.2024 l'Ufficio competente rispondeva che a nome dell'esecutato *"non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato in corso di validità aventi per oggetto gli immobili indicati nella richiesta"* (Cfr. Allegato 06).

Si presume pertanto che il rinnovo non sia stato comunicato all'Ufficio Competente.

Inoltre si fa infine presente che in data 13 maggio 2024 perveniva a mezzo PEC al Liquidatore Giudiziale della presente procedura, Dott. Stefano Fiacchi, formale disdetta del presente contratto di locazione da parte del locatario, Sig. he si allega alla presente memoria (Cfr. Allegato 06).

Per quanto visto sopra il compendio immobiliare de quo si ritiene occupato dal debitore il quale ha fatto di sua spontanea volontà accesso alla volontaria giurisdizione al fine di richiedere l'apertura della sua Liquidazione del patrimonio.

9. VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Alla data di stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.

Nell'ambito in cui ricadono gli immobili oggetto di interesse **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m) – *"Zone di interesse archeologico"* - del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali.

Nell'ambito in cui ricadono gli immobili oggetto di interesse **insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

Il compendio non risulta costituito in un condominio. Gli unici oneri di natura condominiale sono quelli derivati dall'uso e dalla manutenzione delle parti comuni (corte comune, strutture portanti dell'edificio, etc etc..).

Insiste sull'unità immobiliare al sub. 30 vincolo di diritto di proprietà esclusivo di corte, identificata con lo stesso numero di subalterno.

Insiste sull'unità immobiliare al sub. 14 vincolo di diritto di proprietà esclusivo di corte, identificata con il subalterno 17.

Insistono sulle unità immobiliari ai sub. 15 e 16 e 22 vincolo di diritto di proprietà comune sulla corte identificata con il subalterno 18.

Insiste sull'unità immobiliare al sub. 22 vincolo di diritto di proprietà esclusivo di corte, identificata con il subalterno 21.

Insistono sulle unità immobiliari ai sub. 14, 15 e 22 vincolo di diritto di passaggio sull'unità catastale comune ed identificata con il subalterno 11.

Insiste sull'unità immobiliare al sub. 30 contratto di locazione, identificato al registro depositato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 5306 mod. 3T del 08 novembre 2016, per il quale secondo il suddetto Ufficio competente non è stato comunicato il rinnovo. Il termine del contratto è comunque previsto in data 09.10.2024 (cfr. Allegato 06).

10. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè **luglio 2024**, si potrebbe verificare.

Valutazioni e Motivazioni:

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (si considera **LIBERO**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quelli analizzati, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati nella tabella OMI per l'anno 2023 – secondo semestre, riferiti alla tipologia *VILLE E VILLINI in normale stato conservativo*, compresi tra: € 2.700,00 e € 3.900,00 al mq. di sup. commerciale per immobili a destinazione residenziale, il cui valore mediano è pari ad Euro 3.300,00 al mq lordo.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- le unità immobiliari individuate nel Lotto presentano difformità dal punto di vista urbanistico, in parte sanabili ed in parte non sanabili per le quali si dovrà provvedere alla regolarizzazione e/o alla rimessa in pristino secondo i titoli legittimi (vedi paragrafo 6)
- le unità immobiliari individuate nel Lotto presentano difformità dal punto di vista catastale, (vedi paragrafi 4);
- dello stato manutentivo del complesso immobiliare come descritto al precedente punto 2;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

per quanto visto sopra, ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere considerato il valore unitario come segue:

IMMOBILE a destinazione residenziale ⇒ € 3.200,00 al mq lordo.

Premesso quanto sopra e conoscendo la Superficie Commerciale complessiva del complesso immobiliare riportata al precedente paragrafo 2, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto come segue:

COMPLESSO IMMOBILIARE costituito da un FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE sviluppato al piano terra, primo e secondo (soffitta) in cui insistono N. 3 APPARTAMENTI con accessori e corte di pertinenza, secondo FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE posto al piano terra, con accessori e corte di pertinenza, oltre a PISCINA con accessori e corte di pertinenza, e FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA al piano terra in cui insistono n. 6 posti garages con corte, frazione Puntone Comune Scarlino via Vecchia delle Collacchie.

$\text{mq } 1.316,77 \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.213.656,32$ arrotondabili a

€ 4.214.000,00

(diconsi Euro *quattromilioniduecentoquattordicimila/00*)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Conoscendo la superficie commerciale di ciascuna unità immobiliare, così come calcolata al precedente paragrafo 2, di seguito si riportano i valori di stima di ciascun bene immobile in oggetto:

RIEPILOGO VALORI STIMA	Sup. commerciale mq.	Valore mercato al mq	Stima calcolata	Stima arrotondata
PARTICELLA 75 SUB 14 - 17 graffati	127,07	3.200,00	406.622,72 €	407.000,00 €
PARTICELLA 75 SUB 15	245,90	3.200,00	769.129,76 €	769.000,00 €
PARTICELLA 75 SUB 16	343,47	3.200,00	1.081.337,76 €	1.081.000,00 €
PARTICELLA 75 SUB 21-22 graffati	246,95	3.200,00	790.238,40 €	790.000,00 €
PARTICELLA 30	271,58	3.200,00	869.050,56 €	870.000,00 €
PARTICELLA 335	92,90	3.200,00	297.277,12 €	297.000,00 €
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA	1316,77	VALORE COMPLESSIVO	4.214.000,00 €	

II. VALORE LOTTO – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ DI COMPLESSO IMMOBILIARE costituito da un FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE sviluppato al piano terra, primo e secondo (soffitta) in cui insistono N. 3 APPARTAMENTI con accessori e corte di pertinenza, secondo FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE posto al piano terra composto di N. 3 UNITÀ ABITATIVE, con accessori e corte di pertinenza, oltre a PISCINA con accessori e corte di pertinenza, e FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA al piano terra in cui insistono N. 6 GARAGE con corte, frazione Puntone Comune Scarlino in località Collacchia n. 1.

Gli immobili fanno parte del complesso edilizio denominato "Podere La Collacchia" ubicato a circa 40 chilometri da Grosseto. Il complesso è raggiungibile dal capoluogo di Grosseto percorrendo prima la Strada Provinciale del Padule, e, dopo aver oltrepassato il centro abitato di Castiglione della Pescaia, la SP 158 in direzione Pian di Rocca/Pian d'Alma. Giunti in località Portiglionni, girare alla seconda traversa sulla sinistra per giungere al "Podere La Collacchia".

Il fabbricato (particella 75) si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), comprende numero 3 unità immobiliari distinte (subalterni 14-15-16) ed è parzialmente perimetrato con porticati, uno dei quali, esclusivo del subalterno 14, autorizzato ma non realizzato. L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967, ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione negli anni 2000.

L'unità abitativa identificata con il subalterno 14 si sviluppa al solo piano terra ed è composto di ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, disimpegno oltre ad un locale ricavato nel soggiorno. Completano le pertinenze la corte esclusiva, graffiata catastalmente ed identificata con il subalterno 17, di consistenza catastale pari a circa mq. 428,53. L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 78,00 mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,40 m.

L'unità immobiliare presenta alcune difformità di distribuzione interna, così come meglio descritto nel successivo paragrafo di conformità urbanistica (cfr. par. 6.1 e Allegato 03).

L'unità abitativa identificata con il subalterno 15 si sviluppa al piano terra e primo ed è composto al piano terra di ingresso, disimpegno, ampia sala, cucina e bagno; tramite scala in legno posta nell'ingresso si accede al piano primo costituito da quattro camere da letto di cui una dotata di bagno interno, disimpegno ed altri due bagni. Completano le pertinenze i porticati comuni sul lato fronte e retro oltre alla corte comune identificata con il sub. 18. L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile complessiva pari a circa 145,00 mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,20 m (piano terra) e 2,70 m (piano primo).

L'unità immobiliare presenta alcune difformità di distribuzione interna, così come meglio descritto nel successivo paragrafo di conformità urbanistica (cfr. par. 6.1 e Allegato 03).

L'unità abitativa identificata con il subalterno 16 si sviluppa al piano terra, primo e secondo (soffitta) ed è composto al piano terra di ampio soggiorno corredato di camino, cucina, ripostiglio ricavato in una porzione del soggiorno, oltre a un tinello ed un bagno ricavati senza titolo in una porzione del porticato; tramite scala in legno posta nell'ingresso si accede al piano primo costituito da quattro locali utilizzati come camere da letto di cui due dotate di bagno interno, disimpegno, ripostiglio ed altro bagno; tramite scala si accede alla soffitta costituita da un unico ampio locale e dotato di sei lucernari. Completano le pertinenze i porticati comuni oltre alla corte comune identificata con il subalterno 18. L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 358 mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,20 m (piano terra), 2,70 m (piano primo) e 2,20 m (piano secondo).

L'unità immobiliare presenta alcune difformità di distribuzione interna, così come meglio descritto nel successivo paragrafo di conformità urbanistica. E' altresì presente un aumento di volumetria non autorizzato (cfr. par. 6.1 e Allegato 03).

L'unità identificata con il subalterno 21 e 22 è costituito da una PISCINA con annessi accessori e pertinenze a servizio dei due fabbricati ad uso residenziali. L'immobile è stato realizzato nei primi anni '2000 con concessione n. 1735 del 24.06.2000 (P.E. 2496/2000) e successivamente completata con permesso di costruire n. 2249 del 16.01.2006 (P.E. 2496/V).

La piscina è realizzata in struttura prefabbricata di dimensione lorda pari a circa 22,40 x 13,40 con pareti in cemento armato completamente interrato. Il vano ospitante l'impianto di depurazione e pompaggio è completamente interrato e ad esso si accede da entrata posta al piano secondo sottostada. L'area in cui è ubicato il complesso della piscina è in posizione panoramica con veduta sul Golfo di Follonica, ad una quota inferiore rispetto al fabbricato residenziale identificato con la particella 75. Completano le dotazioni esclusive del manufatto le sistemazioni esterne costituite da area solarium, una terrazza, le scale e i camminamenti oltre alla corte esclusiva su cui insiste la piscina ed identificata con il subalterno 21.

L'unità immobiliare presenta un manufatto realizzato senza titolo per il quale si dovrà procedere alla demolizione e quindi ad una rimessa in pristino (cfr. par. 6.1).

La superficie utile della piscina in pianta rettangolare è pari a circa 17,20 x 9,20, la terrazza scoperta circa mq. 41,00, la zona solarium circa mq. 146,00 e il locale tecnico di altezza utile ml. 2,30 e consistenza lorda pari a circa mq. 91,00.

Il fabbricato residenziale identificato con la particella 30 si sviluppa su un unico livello al piano terra, ed è parzialmente perimetrato con porticati. L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967, ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione negli anni 2000.

L'appartamento presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 175,00 mq, corredata da circa mq. 80,00 di porticati oltre alla corte esclusiva, ed è costituito da tre unità abitative collegate e composte come segue: tre vani soggiorno/cucina dai quali si accede ai disimpegni; da ogni disimpegno si accede ad un locale igienico sanitario e a due camere, per un numero totale di sei camere e tre bagni. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,20 m.