

**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 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. \_\_\_\_\_ 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:

<b>RIEPILOGO VALORI STIMA</b>	<b>Sup. commerciale mq.</b>	<b>Valore mercato al mq</b>	<b>Stima calcolata</b>	<b>Stima arrotondata</b>
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 €
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>	<b>1316,77</b>	<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	<b>4.214.000,00 €</b>	

## 11. 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 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. 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.1.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.i..
- 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 storicizzati 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, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.



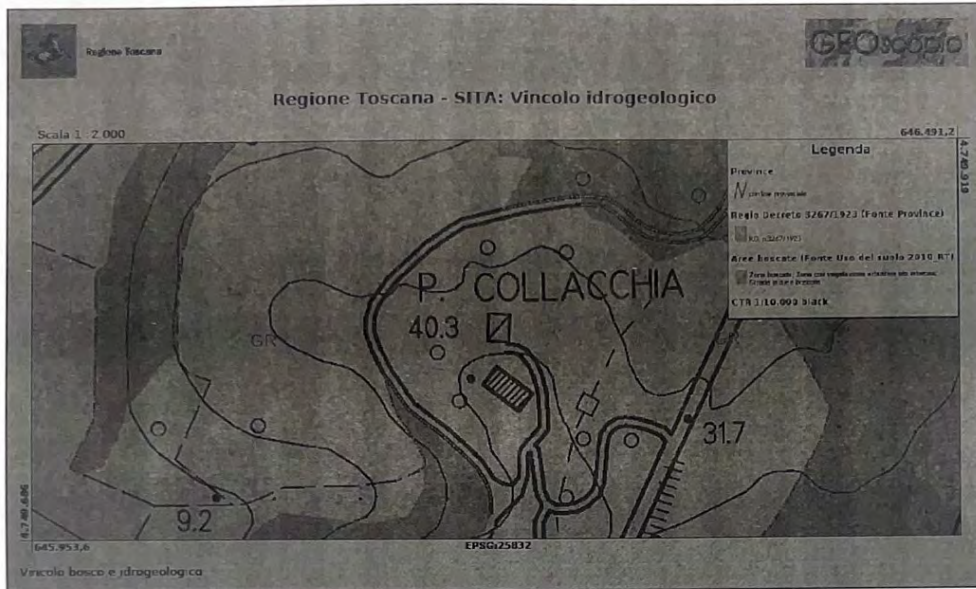
Estratto della Tavola PS 04b del Piano Strutturale

UTCE 5 - Il Puntone: la città "Porta a Mare"	
	C.1.e - Sottosistema turistico del Porto
	C.1.f - Sottosistema insediativo del Puntone
	C.1.g - Aree agricole periurbane facenti parte del sottosistema agricolo costiero

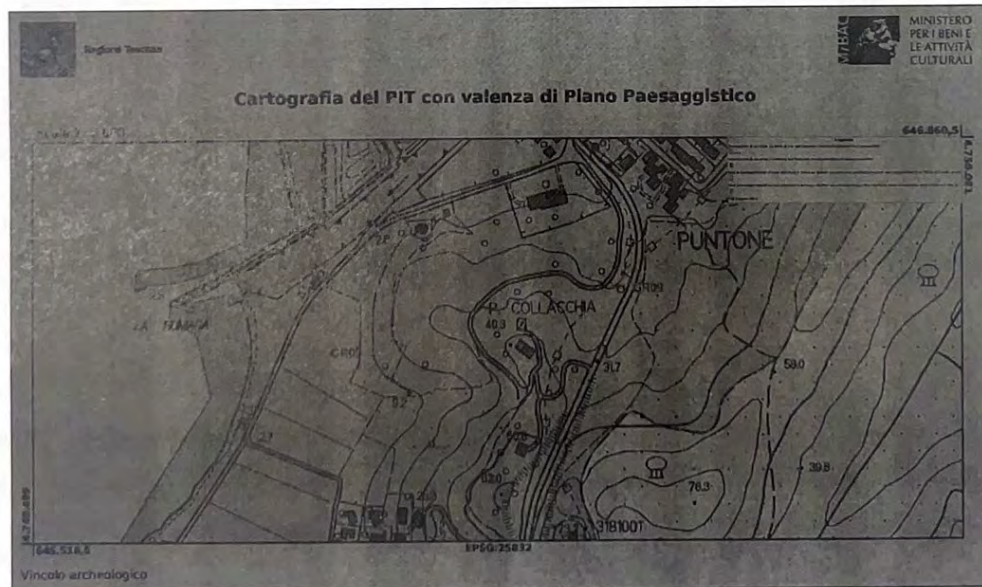
UTOE - Unità Territoriali Omogenee Elementari - Ambito territoriale sud

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 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 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. \_\_\_\_\_ 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.

mq 1.316,77 x 3.200,00 €/mq = € 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:

<b>RIEPILOGO VALORI STIMA</b>	<b>Sup. commerciale mq.</b>	<b>Valore mercato al mq</b>	<b>Stima calcolata</b>	<b>Stima arrotondata</b>
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 €
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>	<b>1316,77</b>	<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	<b>4.214.000,00 €</b>	

## 11. 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 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. 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.

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).

Il fabbricato identificato con la particella 335 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.

**Quota di proprietà: Quota di 1/1 della Piena Proprietà**

**Identificativi catastali:**

- **Appartamento** censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) foglio **50** part. **75** subb. **14-17**, ctg. **A/8** - r.c. € 813,42 (piano T);  
*Confini catastali:* sub. 15; passaggio comune sub 11; b.c.n.c. sub 18; s.s.a.
- **Appartamento** censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) foglio **50** part. **75** sub. **15** ctg. **A/8** - r.c. € 1.220,13 (piano T-1);  
*Confini catastali:* sub. 16; sub 14; b.c.n.c. sub 18; s.s.a.
- **Appartamento** censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) foglio **50** part. **75** sub. **16** ctg. **A/8** - r.c. € 1.952,21 (piano T-1-2);  
*Confini catastali:* sub. 15; b.c.n.c. sub 18 su tre lati; s.s.a.
- **Piscina** censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) foglio **50** part. **75** subb. **21-22** ctg. **D/6** - r.c. € 2.400,00 (piano S2-S1-T);  
*Confini catastali:* Strada Collacchie; b.c.n.c. sub 18; part. 105; s.s.a.
- **Appartamento** censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) foglio **50** part. **30** ctg. **A/8** - r.c. € 1.789,52 (piano T);  
*Confini catastali:* part. 75; part. 222; part. 105; s.s.a.
- **Autorimessa** censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) foglio **50** part. **335** ctg. **C/6** - r.c. € 612,31 (piano T);  
*Confini catastali:* part. 211; part. 213; part. 334; s.s.a.

**Confini catastali compendio immobiliare:** Strada Collacchie; part. 222; part. 105; s.s.a.

**Stato d'uso:** 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.

**N.B.** - Il complesso immobiliare presenta difformità urbanistiche e catastali, 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 nel dettaglio paragrafo 4 e 6)

*N.B.* · Il terreno ricade in aree soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D. Lgs. n. 42/2004 lettera m) – Le zone di interesse archeologico

*N.B.* · Il terreno ricade in aree soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923

*N.B.* · Le unità immobiliari destinate ad appartamenti (part. 75 subalterni 14, 15 e 16, e immobile part. 30) sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica rilasciate nel luglio del 2018.

**PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:**

**€ 4.214.000,00**

dicomi Euro *quattromilioniduecentoquattordicimila/00*

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

---

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione Catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione Urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborato grafico;
- ALLEGATO 4: Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO 5: Atti di provenienza
- ALLEGATO 6: Contratto di locazione e attestazione Agenzia delle Entrate.
- ALLEGATO 7: Attestati di Prestazione Energetica (APE)
- ALLEGATO 8: Ispezioni ipotecarie.

Grosseto, li 02 luglio 2024

**Il Consulente Stimatore**  
**Ing. Pierluigi Melchionna**  
(documento firmato digitalmente)