

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE



ESECUZIONE IMMOBILIARE
n.267/2009 riunita alla n.209/2016



PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

E PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX



GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolà
Custode Giudiziario: Dott.ssa Mria Antonietta Rossi
C.T.U. : Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

INTEGRAZIONE alla relazione peritale
relativa alla stima di beni immobili

11 febbraio 2022



DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA
Via Adamello, 47 - 58100 Grosseto
cell 347-5953250 e-mail p.melchionna@gmail.com



Pag - 1 -

Ing. Pierluigi Melchionna

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Adamello n.47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, all'udienza del 03.11.2021 veniva incaricato dal giudice Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto di eseguire *la stima delle particelle 284, 285, 289 e 290 oggetto di espropriazione in forza dell'atto di pignoramento r.g.e. 209/16 riunito alla procedura portante r.g.e. 267/09.*

La procedura esecutiva n. **267/2009** veniva promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro la
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1 relativamente ai terreni siti nel Comune di Sorano e censiti al Catasto Terreni di
detto Comune al foglio 82, particelle **151, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281 282,
283, 286, 287, 288, 291, 292, 293 e 294.**

I sopracitati beni immobiliari venivano stimati dal CTU incaricato dal Tribunale di Grosseto, dott. Agronomo Carlo Amerighi, il quale depositava la relazione peritale di stima immobiliare in data 26.03.2011 e successiva integrazione del 15.06.2011.

Successivamente detta procedura veniva riunita alla Esecuzione n. **209/2016** promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro la
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzata e per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1, con la quale venivano pignorati, altresì, i beni immobili censiti al N.C.T. del
Comune di Sorano /GR) al foglio 82, particelle **284, 285, 289 e 290.**

All'udienza del 12.02.2020 lo scrivente veniva nominato dal Giudice Claudia Frosini per adeguare all'attualità le particelle già state oggetto del precedente deposito peritale.

In data 13.11.2020 il sottoscritto CTU depositava la relazione peritale di stima di aggiornamento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto.

All'udienza del 03.11.2021 lo scrivente veniva nominato quale esperto estimatore dal Giudice Cristina Nicolò per la stima delle **particelle 284, 285, 289 e 290**, mai fatte oggetto di stima, al fine di valutare l'effettivo e attuale valore del compendio pignorato.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 08.11.2021, per poi proseguire in date successive, ed in data 23.12.2021 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da numero 4 terreni con sovrastanti fabbricati a destinazione residenziale in fase di costruzione e facenti parte della lottizzazione "Area di Espansione 2b Elmo-Centro", di seguito definita lottizzazione "Elmo-Centro", siti in frazione Elmo nel Comune di Sorano (GR).

I suddetti immobili, risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Sorano (GR) come segue:

- al foglio 82 - part.IIa 284 - ULIVETO - cl. 2 - sup. 00 are 40 ca - r.d. € 0,12 – r.a. € 0,11;
- al foglio 82 - part.IIa 285 - ULIVETO - cl. 2 - sup. 03 are 90 ca - r.d. € 1,21 – r.a. € 1,11;
- al foglio 82 - part.IIa 289 - ULIVETO - cl. 2 - sup. 04 are 00 ca - r.d. € 1,24 – r.a. € 1,14;
- al foglio 82 - part.IIa 290 - ULIVETO - cl. 2 - sup. 04 are 25 ca - r.d. € 1,32 – r.a. € 1,21;

I sopracitati terreni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

Nota. La presente relazione peritale costituisce integrazione e adeguamento all'attualità della relazione peritale per la stima degli immobili nell'ambito della E.I. n. 267/2009 riunita alla E.I. n. 209/2016 redatta dallo scrivente CTU e depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto in data 13.11.2020.

1. QUESITO N.1

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate dallo scrivente fino al 13.01.2022 presso gli uffici pubblici competenti, sono state rilevate, per le unità immobiliari oggetto della presente memoria, le formalità a favore e contro di seguito riportate.



ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

- **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** di cui al reg. part. n.2121 e al reg. gen. 7035 del 21.04.2007, iscritta dal Notaio GERBO Francesco di Roma (RM) in data 18.04.2007 al rep. n. 51444/6000, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per un importo capitale di € 1.400.000,00, totale 2.800.000,00, durata di anni 10, per il diritto di piena proprietà dei terreni ubicati nel Comune di Sorano (GR) censiti al Catasto Terreni al foglio 82, particelle **151, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293 e 294.**

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** di cui al part n.2921 e al gen. 14601 del 14.10.2009, iscritta da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Montepulciano (SI) al rep. 3583 del 21.09.2009, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per un importo capitale di € 20.076,48, totale 30.000,00, per il diritto di piena proprietà dei terreni ubicati nel Comune di Sorano (GR) censiti al Catasto Terreni al foglio 82, particelle **151, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293 e 294.**

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI

- **Domanda giudiziale – Accertamento giudiziale sottoscrizione atti** di cui al reg. part. n.9044 e al reg. gen. n.13803 del 29.09.2009, con atto esecutivo rep. n.1625 del 16.09.2009 del Tribunale di Grosseto – Sezione distaccata di Orbetello, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà del terreno ubicato nel Comune di Sorano (GR) censito al Catasto Terreni al foglio 82, particella **289.**

- **Domanda giudiziale – Accertamento giudiziale sottoscrizione atti** di cui al reg. part. n.10205 e al reg. gen. n.15575 del 02.11.2009, con atto esecutivo rep. n.1873 del 21.10.2009 del Tribunale di Grosseto – Sezione distaccata di Orbetello, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà del terreno ubicato nel Comune di Sorano (GR) censito al Catasto Terreni al foglio 82, particella **290**.

- **Domanda giudiziale – Accertamento giudiziale sottoscrizione atti** di cui al reg. part. n.10630 e al reg. gen. n.16281 del 12.11.2009, con atto esecutivo rep. n.1930 del 02.11.2009 del Tribunale di Grosseto – Sezione distaccata di Orbetello, a favore XXXXXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà dei terreni ubicati nel Comune di Sorano (GR) censite al Catasto Terreni al foglio 82, particelle **284 e 285**.

- **Verbale di pignoramento immobili** di cui al reg. part. n.11857 e al reg. gen. 18273 del 16.12.2009, con atto esecutivo rep. n.2803/2009 del 23.11.2009, a favore XXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà degli immobili ubicati nel Comune di Sorano (GR) censiti al Catasto Terreni al foglio 82, particelle **151, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 286, 287, 288, 291, 292, 293 e 294**.

- **Atto tra vivi – contratto preliminare con sottoscrizione autenticata con sentenza** di cui al reg. part. n.2191 e al reg. gen. n.3224 del 10.03.2011, con atto esecutivo rep. n.17 del 31.12.2010 del Tribunale di Grosseto – Sezione distaccata di Orbetello, a favore XXXXXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà del terreno ubicato nel Comune di Sorano (GR) censito al Catasto Terreni al foglio 82, particella **289**.

Nota: Il sopracitato contratto di compravendita è divenuto inefficace per decorrenza del termine triennale di cui all'art. 2645 co. 3 c.c.

- **Atto tra vivi – contratto preliminare con sottoscrizione autenticata con sentenza** di cui al reg. part. n.4173 e al reg. gen. n.6117 del 10.05.2011, con atto esecutivo rep. n.18 del 01.01.2011 del Tribunale di Grosseto – Sezione distaccata di Orbetello, a favore XXXXXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà del terreno ubicato nel Comune di Sorano (GR) censito al Catasto Terreni al foglio 82, particella **285**.

Nota: Il sopracitato contratto di compravendita è divenuto inefficace per decorrenza del termine triennale di cui all'art. 2645 co. 3 c.c.

- **Atto tra vivi – contratto preliminare con sottoscrizione autenticata con sentenza** di cui al reg. part. n.4981 e al reg. gen. n.7374 del 06.06.2011, con atto esecutivo rep. n.16 del 30.12.2010 del Tribunale di Grosseto – Sezione distaccata di Orbetello, a favore
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà del terreno ubicato nel Comune di Sorano (GR) censito al Catasto Terreni al foglio 82, particella **290**.

Nota: Il sopracitato contratto di compravendita è divenuto inefficace per decorrenza del termine triennale di cui all'art. 2645 co. 3 c.c.

- **Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica** di cui al reg. part. n.3601 e al reg. gen. n.4673 del 23.04.2012, con atto esecutivo rep. n.593 del 10.04.2012 del Tribunale di Grosseto – Sezione distaccata di Orbetello, a favore
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà del terreno ubicato nel Comune di Sorano (GR) censito al Catasto Terreni al foglio 82, particella **289**.

- **Verbale di pignoramento immobili** di cui al reg. part. n.8297 e al reg. gen. 11496 del 20.09.2016, con atto esecutivo rep. n.1947/2016 del 10.08.2016, a favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà degli immobili ubicati nel Comune di Sorano (GR) censiti al Catasto Terreni al foglio 82, particelle **151, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293 e 294**.

- **Estratto di sentenza dichiarativa di fallimento** di cui al reg. part. n.8616 e al reg. gen. 11824 del 23.08.2019, con atto esecutivo rep. n.304 del 10.04.2019 del Tribunale Ordinario di Roma – Sezione Fallimentare, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato alla data del 29.10.2020 presso gli Enti competenti, e dalla relazione peritale R.G. n.267/2009 redatta dal CTU incaricato dott. Agronomo Carlo Amerighi, i terreni in oggetto sono così pervenuti:

- **Atto tra vivi – Convenzione Edilizia** ai rogiti del Notaio BERNARDINI Enzo rep 52623 del 18.11.2006 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto il 15.12.2006 al reg part 13286 e al reg. gen. 21144.

- **Atto tra vivi - Atto di compravendita** ai rogiti del Notaio BERNARDINI Enzo del 18.11.2006 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto il 07.12.2006 al reg part 13038, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che acquistava i terreni *de quo*.

- Ai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà dei terreni *de quo* è pervenuta dalXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di **atto di compravendita** di cui all’atto del Notaio BERNARDINI Enzo del 14.06.2005, trascritto presso RR.II. di Grosseto il 05.07.2005 al n.7150 del reg part (rettificato con formalità n. 12590 del reg part del 23.11.2006).

- Al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà dei terreni *de quo* è pervenuta dalXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di **atto di compravendita** di cui all’atto del Notaio PANUCCIO Ugo del 21.10.2003, trascritto presso RR.II. di Grosseto il 12.11.2003 al n.11824 del reg part.

- Al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà dei terreni *de quo* è pervenuta daiXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di **atto di decreto trasferimento immobili del Tribunale di Grosseto** del 21.12.1998, trascritto presso RR.II. di Grosseto il 17.10.2003 al n.10845 del reg part.

- Al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà dei terreni *de quo* è pervenuta daiXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù di **atto di compravendita** di cui all’atto del Notaio PANUCCIO Ugo del 16.06.1989, trascritto presso RR.II. di Grosseto il 03.07.1989 al n.5610 del reg part.



2. **QUESITO N.2**

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I terreni oggetto della presente relazione peritale sono ubicati ai margini della Frazione Elmo nel Comune di Sorano, e sono costituiti da appezzamenti adiacenti, ubicati lungo la via principale del piccolo centro abitato e parzialmente interessati da una recente lottizzazione urbanistica ancora in corso di ultimazione.

La lottizzazione prevede la realizzazione di n.11 fabbricati a civile abitazione con tipologia a "villino" su cui insistono complessivamente **n.15 UNITÀ ABITATIVE** distribuite *al piano terra e al piano primo*, oltre a porzioni destinate a opere di urbanizzazione primaria quali viabilità, parcheggi pubblici e aree a verde pubblico.

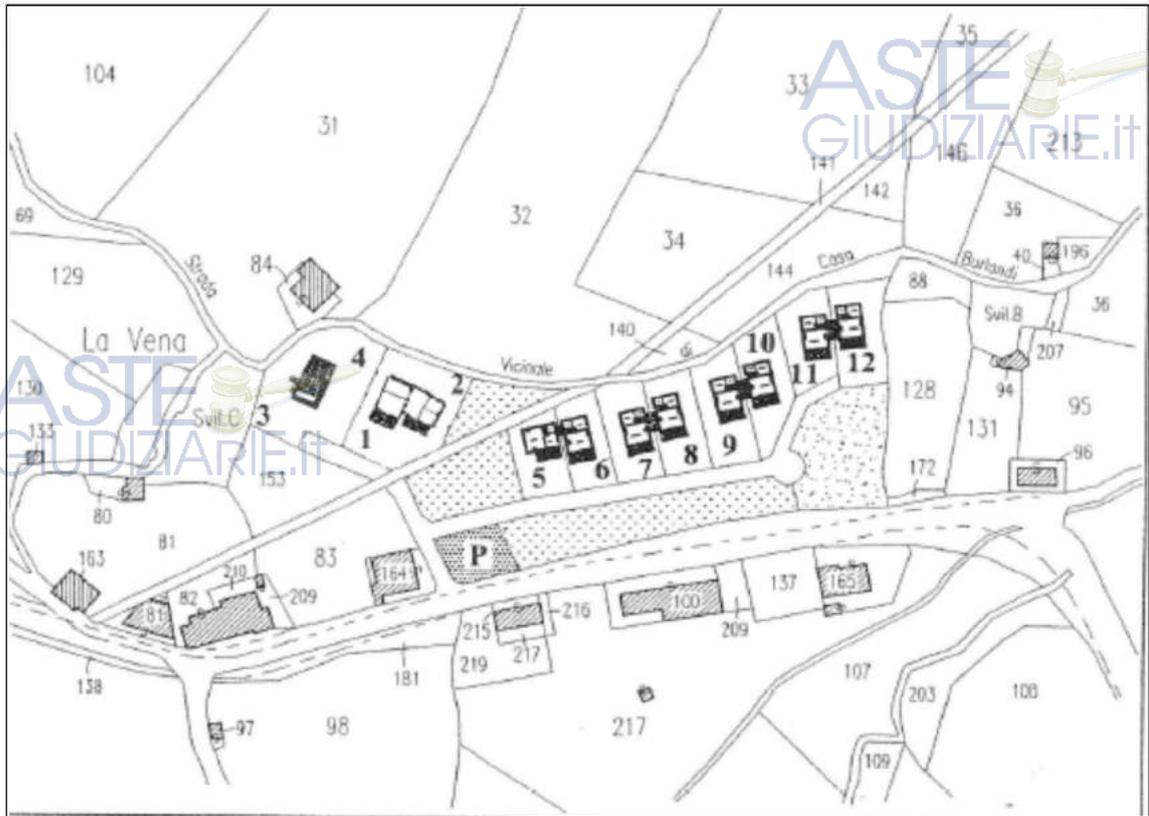
Il collegamento con il capoluogo di Comune, Sorano, distante 6 km circa, è garantito interamente dalla viabilità provinciale (S.P. n°34 e S.P. n°22), completamente asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione; il capoluogo di Provincia, Grosseto, distante circa 97 Km, è raggiungibile attraverso la viabilità provinciale, regionale e statale (S.P. n°34, 22, 4, S.R. n°74, S.P. n°56 e S.S. n°1), anch'esse in buone condizioni di manutenzione.

Allo stato attuale, il complesso dei terreni si configura come una lottizzazione urbanistica in fase di realizzazione con opere parzialmente completate (fabbricati residenziali) e opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi/ultimarsi.

Alla data odierna i luoghi sono in stato di abbandono e coperti da folta vegetazione; dovranno essere effettuati interventi di disboscamento per poter rimettere in pristino lo stato di cantiere idoneo al completamento delle opere.

Il frazionamento catastale in atti consente di individuare le particelle sulle quali sono state realizzate le opere edilizie e la destinazione delle particelle sulle quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione principali (viabilità, parcheggi pubblici e aree a verde pubblico).

Di seguito sono riportate le descrizioni dei beni con l'individuazione delle particelle catastali e la destinazione urbanistica delle stesse. Le opere edilizie presenti (fabbricati residenziali) sono ugualmente descritte in corrispondenza della/e particella/e sulle quali insistono.



Estratto planimetrico della Lottizzazione "Elmo-Centro"



Foto aerea dei fabbricati facenti parte della Lottizzazione "Elmo-Centro" (Fonte: Bing Maps 2022)

TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE in frazione ELMO,
Comune di Sorano (F. 82 – PART. 284)

Il terreno *de quo* ha superficie catastale pari a mq. 40,00 ed è inserito all'interno della lottizzazione "Elmo-Centro" su cui insiste, insieme alla particella 281, un fabbricato parzialmente realizzato e indicato come **Lotto n.6** del comparto di lottizzazione.

La superficie commerciale potenziale del Lotto n.6 pari a mq. 131,56 è stata calcolata dallo scrivente nella relazione peritale depositata in data 13.11.2020 a cui si rimanda per la determinazione degli indici metrici.

TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE in frazione ELMO,
Comune di Sorano (F. 82 – PART. 285)

Il terreno presenta sovrastante fabbricato parzialmente realizzato e in fase avanzata di costruzione, composto di n.1 unità abitativa terra-tetto indipendente e sviluppata su due piani fuori terra. La sopracitata unità abitativa è identificata come **Lotto n.7** del comparto di lottizzazione "Elmo-Centro".

Dal progetto depositato presso il Comune di Sorano l'unità abitativa ricade sulla particella 285 del foglio 82.

L'appartamento *al piano terra*, a cui si accede con ingresso dal portico esclusivo, è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, locale igienico sanitario e ripostiglio/locale tecnico. Nel soggiorno, tramite scala interna, si accede *al piano primo* costituito da disimpegno, due vani e locale igienico sanitario, oltre una terrazza. Una volta ultimati i lavori l'appartamento presenterà superficie lorda pari a circa 119 mq corredato da porticato di circa 22 mq e terrazza di superficie pari a circa 11 mq. Le altezze interne al finito sono pari a ml. 2,70 al piano terra e variabile da ml. 2,55 a ml. 3,29 al piano primo. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una tettoia in legno in aderenza al fabbricato adiacente identificato nel comparto di Lottizzazione Elmo-Centro con il Lotto n.8

N.B. Dal sopralluogo è emerso che il cantiere è sospeso. L'area circostante il fabbricato è interdotta per la presenza di folta vegetazione. Non è stato possibile accedere all'immobile pertanto le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici depositati in atti.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive del fabbricato tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
-----------	--------

• superficie catastale terreno (F.82 – Part. 285)	Mq 390,00
---	-----------

PARAMETRI DELLE UNITA' IN COSTRUZIONE

Parametri urbanistici	Totale
superficie lorda appartamento piano terra	mq 74,00
superficie lorda appartamento piano primo	mq 45,66
superficie terrazza piano primo	mq 11,66
superficie portico piano terra	mq 22,50

altezza interna lorda del solaio	
da pavimento a soffitto locali appartamento piano terra	ml 2,70
da pavimento a soffitto locali appartamento piano primo	varia da ml 2,55 a ml 3,29

SUPERFICIE COMMERCIALE POTENZIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento PT e P1	Mq 119,66	1	mq 119,66
Sup. terrazza	Mq 11,66	1/3	mq 3,89
Sup. portico	Mq 22.50	1/3	mq 7,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 131,05

<p>SUPERFICIE COMMERCIALE POTENZIALE <i>Consistenza derivata dal progetto di lottizzazione in corso di costruzione e calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	mq 131,05
--	------------------

N.B. - Gli indici metrici sono stati desunti dagli elaborati grafici depositati in atti.

TERRENI CON SOVRASTANTE FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE in frazione ELMO, Comune di Sorano (F. 82 – PART. 289-290)

I terreni presentano due sovrastanti fabbricati tipo ville bifamiliare terra-tetto parzialmente realizzati e in fase avanzata di costruzione, composti complessivamente di n.2 unità abitative di pari superficie e caratteristiche, con ingressi indipendenti e sviluppate su due piani fuori terra (piano terra e piano primo). Le sopraccitate unità abitative sono identificate come **Lotti n.11-12** del comparto di lottizzazione “Elmo-Centro”. Dal progetto depositato presso il Comune di Sorano le due unità abitative ricadono sulle particelle **289** e **290** del foglio 82.

Le due unità immobiliari *de quo* risultano costituite *al piano terra*, a cui si accede con ingresso dal portico esclusivo, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, locale igienico sanitario e ripostiglio/locale tecnico; *al piano primo*, a cui si accede con scala interna posta nel soggiorno, è costituito da disimpegno, due camere da letto, locale igienico sanitario e terrazza accessibile dalle camere.

Una volta ultimati i lavori le due unità presenteranno ciascuna superficie lorda pari a circa 119 mq corredate da porticato di circa 22 mq e terrazza di superficie pari a circa 11 mq. Le altezze interne al finito sono pari a ml. 2,70 al piano terra e variabile da ml. 2,55 a ml. 3,29 al piano primo. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una tettoia in legno in aderenza ai due fabbricati.

N.B. Dal sopralluogo è emerso che il cantiere è sospeso. L'area circostante i fabbricati è interdetta per la presenza di folta vegetazione. Non è stato possibile accedere agli immobili pertanto le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici depositati in atti.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive del fabbricato tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
• superficie catastale terreno (F.82 – Part. 289)	Mq 400,00
• superficie catastale terreno (F.82 – Part. 290)	Mq 425,00

Parametri urbanistici	Totale
superficie lorda appartamento piano terra (part 289)	mq 74,00
superficie lorda appartamento piano primo (part 289)	mq 45,66
superficie terrazza piano primo (part 289)	mq 11,66
superficie portico piano terra (part 289)	mq 22,50
superficie lorda appartamento piano terra (part 290)	mq 74,00
superficie lorda appartamento piano primo (part 290)	mq 45,66
superficie terrazza piano primo (part 290)	mq 11,66
superficie portico piano terra (part 290)	mq 22,50

altezza interna lorda del solaio	
da pavimento a soffitto locali appartamento piano terra	ml 2,70
da pavimento a soffitto locali appartamento piano primo	varia da ml 2,55 a ml 3,29

SUPERFICIE COMMERCIALE POTENZIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda app. PT e P1 (part. 289)	Mq 119,66	1	mq 119,66
Sup. terrazza (part. 289)	Mq 11,66	1/3	mq 3,89
Sup. portico (part. 289)	Mq 22,50	1/3	mq 7,50
Sup. lorda app. PT e P1 (part. 290)	Mq 119,66	1	mq 119,66
Sup. terrazza (part. 290)	Mq 11,66	1/3	mq 3,89
Sup. portico (part. 290)	Mq 22,50	1/3	mq 7,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 262,10

<p>SUPERFICIE COMMERCIALE POTENZIALE <i>Consistenza derivata dal progetto di lottizzazione in corso di costruzione e calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	<p>mq 262,10</p>
---	-------------------------

N.B. - Gli indici metrici sono stati desunti dagli elaborati grafici depositati in atti.

Conoscendo le superfici commerciali dei lotti facenti parte del comparto di Lottizzazione "Elmo-Centro" e riportate nella relazione peritale redatta dallo scrivente con deposito del 13.11.2020, si determina la **superficie commerciale potenziale complessiva** come segue:

Lottizzazione Elmo-Centro	Totale
Superficie commerciale potenziale Lotti 1-2	mq 258,29
Superficie commerciale potenziale Lotti 3-4	mq 167,28
Superficie commerciale potenziale Lotto 5	mq 132,83
Superficie commerciale potenziale Lotto 6	mq 131,56
Superficie commerciale potenziale Lotto 7	mq 131,05
Superficie commerciale potenziale Lotto 8	mq 131,05
Superficie commerciale potenziale Lotto 9	mq 162,41
Superficie commerciale potenziale Lotto 10	mq 162,41
Superficie commerciale potenziale Lotti 11-12	mq 262,10
SUPERFICIE COMMERCIALE POTENZIALE TOTALE	mq 1.538,98

2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

Di seguito vengono riportati i dati catastali dei terreni oggetto della presente memoria. Alla data odierna gli edifici che insistono su detti terreni non risultano accatastrati in quanto risultano in corso di costruzione. Una volta ultimati i lavori gli edifici dovranno essere regolarmente censiti.

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		Frazionamento del 07/11/2006 n. 112192.1/2006 in atti dal 07/11/2006 (prot. n. GR 0112192)
82	284		ULIVETO	2	0 are 40 ca	Dom. € 0,12	Agr. € 0,11	

Intestato: XX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: part 281; part 285; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		Frazionamento del 07/11/2006 n. 112192.1/2006 in atti dal 07/11/2006 (prot. n. GR 0112192)
82	285		ULIVETO	2	3 are 90 ca	Dom. € 1,21	Agr. € 1,11	

Intestato: XX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: part 281; part 284; part 286; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		Frazionamento del 07/11/2006 n. 112192.1/2006 in atti dal 07/11/2006 (prot. n. GR 0112192)
82	289		ULIVETO	2	4 are 0 ca	Dom. € 1,24	Agr. € 1,14	

Intestato: XX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: part 288; part 290; s.s.a.

Alla data del 13.01.2022 le particelle **284, 285, 289 e 290** del foglio **82** derivano da **IMPIANTO MECCANOGRAFICO** del 15.04.1977.

Successivamente le particelle in oggetto derivano da **FRAZIONAMENTO** del 07.11.2006 n. 112192.1/2006 in atti dal 07/11/2006 (prot. n.GR 0112192).

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che non può essere dichiarata la corrispondenza catastale in quanto la destinazione attuale dei terreni non corrisponde al reale stato di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui è soggetta l'area e che risulta ancora in fase di realizzazione.

I fabbricati presenti sono in corso di costruzione e non risultano censiti catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Sorano.

Sarà cura del futuro assegnatario, una volta acquisito il titolo dei beni, accatastare gli immobili in relazione alla reale consistenza degli stessi e alle caratteristiche, destinazioni e consistenze catastali di ogni singola futura unità immobiliare.

Detti accatastamenti comportano il pagamento non inferiore a € 50,00 per diritti catastali per ciascuna unità immobiliare, oltre al pagamento non inferiore a € 50,00 per ciascun fabbricato per l'inserimento in mappa mediante Pregeo, oltre le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

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

5. QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale - vincoli;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

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

Che i terreni, ubicati nel Comune di Sorano (GR), oggetto della presente relazione sono disciplinati dal Piano Operativo, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 21.03.2019. La stessa Delibera ha contestualmente approvazione Variante al Piano Strutturale.

Le suddette aree ed immobili ricadono nel Territorio Urbanizzato di Elmo.

In particolare, i suddetti immobili sono normati dal Piano Operativo all'art. 1.4 – punto “2.2 – Sostituzione edilizia” di cui si riporta stralcio:

“Articolo 1.4. Categorie di intervento edilizio-urbanistico

1. Definizione

1.1. Le categorie di intervento edilizio-urbanistico richiamate dalle presenti norme sono desumibili dalla LR 64/20143, ferme restando le articolazioni e le specificazioni del successivo punto 2 e fatte salve eventuali e diverse disposizioni, espressamente dichiarate, relative a specifiche aree.

1.2. Le categorie di intervento edilizio-urbanistico, cui sono sottoposti i singoli edifici, sono definite sulla base della qualità architettonica e paesaggistica dei suddetti edifici e sono indicate negli elaborati grafici “Territorio rurale: disciplina delle trasformazioni” (scala 1:10.000) e “Territorio urbanizzato: disciplina delle trasformazioni” (scala 1:2000). Esse presuppongono sempre la legittimità dello stato di fatto, in assenza del quale si dovrà procedere alla sua legittimazione nelle forme di legge; presuppongono, altresì, l'assenza di limitazioni derivanti dalle disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, che prevalgono in ipotesi di contrasto così come specificato al successivo articolo 1.8.

1.3. Salvo diverse ed espresse disposizioni delle presenti norme, relative a specifici casi, le categorie di intervento edilizio-urbanistico indicate negli elaborati grafici del PO presuppongono le categorie di intervento inferiori sulla base della seguente gerarchia: ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione edilizia conservativa (comprensiva del recupero dei sottotetti), restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria.

1.4. Sono sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. [...]

2.2. Sostituzione edilizia

2.2.1. Gli interventi di sostituzione edilizia comportano la demolizione di edifici esistenti e la loro ricostruzione accompagnata da un contestuale incremento volumetrico (addizioni volumetriche, come da successivo punto 2.5, ovvero completamente edilizi, come da successivo punto 2.6) con diversa sagoma, 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 di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

2.2.2. In conformità alla LR 65/2014 e al precedente punto 2.1.3.2, costituiscono altresì interventi di sostituzione edilizia, ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al DLgs 42/2004, gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione che, ancorché non comportanti incremento di volume, comportino modifiche alla sagoma dell'edificio preesistente.

2.2.2. Nel territorio rurale, gli interventi di sostituzione edilizia possono interessare la superficie di pertinenza edilizia che presenti continuità fisica con il sedime dell'edificio interessato dall'intervento, a condizione che non si modifichi la rete stradale e che non si rendano necessari interventi di realizzazione o di adeguamento delle opere di urbanizzazione”

Articolo 1.8. Gerarchia delle disposizioni normative

1. Articolazione

1.1. Le disposizioni normative del PO sono articolate su tre livelli:

a. “Tutela dell'integrità fisica del territorio”, riferita all'intero territorio comunale: dette disposizioni prevalgono, in ipotesi di contrasto, sulle disposizioni di cui ai successivi punti b) e c);

b. “Tutela dei caratteri qualitativi del territorio”, riferita alle risorse naturali e storico-culturali, alle aree a disciplina speciale e alle aree sottoposte a vincoli e limitazioni sovraordinate dell'intero territorio comunale: dette disposizioni prevalgono, in ipotesi di contrasto, sulle disposizioni di cui al successivo punto c);

c. “Disciplina delle trasformazioni e delle funzioni del territorio”, riferita, distintamente, al territorio rurale, agli ambiti urbani e alle aree per usi specialistici dell'intero territorio comunale: detta disciplina rimane subordinata al rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti punti a) e b) e vale se e in quanto compatibile con esse.

2. Tutela dell'integrità fisica del territorio

2.1. Le disposizioni per la tutela dell'integrità fisica del territorio⁶⁵ perseguono il mantenimento e il ripristino delle condizioni geologiche e idrauliche indispensabili per qualsiasi forma di utilizzazione antropica del territorio. Esse pertanto prevalgono, in ipotesi di contrasto, sulle disposizioni per la “Tutela dei caratteri qualitativi del territorio” e sulle disposizioni inerenti la “Disciplina delle trasformazioni” del territorio”.

3. Tutela dei caratteri qualitativi del territorio

3.1. Le disposizioni inerenti le “Risorse patrimoniali”, i “Beni culturali e paesaggistici” e le “Aree sottoposte a vincoli e limitazioni sovraordinate” perseguono la tutela attiva dei principali sistemi di risorse che assicurano,

in proprio o attraverso reciproche relazioni, la permanenza dei caratteri identitari del territorio e del paesaggio. Esse pertanto prevalgono, in ipotesi di contrasto, sulle disposizioni inerenti la "Disciplina delle trasformazioni" del territorio".

4. Disciplina delle trasformazioni e delle funzioni del territorio

4.1. La "Disciplina delle trasformazioni" del territorio" definisce gli interventi consentiti negli edifici e negli spazi aperti che ricadono nelle aree per usi specialistici, nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato.

Detti interventi sono realizzabili e se e in quanto compatibili con le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme. Gli interventi non specificatamente localizzati dagli elaborati grafici del PO e non specificatamente disciplinati dalle presenti norme possono essere pertanto condizionati, limitati o impediti in caso di contrasto con le suddette disposizioni di tutela.

Articolo 4.7.4. Tessuti residenziali recenti di frangia (TRf)

1. Definizione

1.1. Sono aree di transizione tra città e campagna caratterizzate dalla mancanza di una struttura urbana riconoscibile e dalla indeterminatezza morfotopologica.

1.2. Al loro interno possono permanere segni della precedente strutturazione rurale del territorio, con edifici di valore valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale, specificatamente disciplinati dalle disposizioni dell'articolo 3.1.7.

1.3. Sono assimilati ai tessuti sfrangiati di margine del PIT.

1.4. Sono individuati dagli elaborati grafici del PO con la sigla "TRf" e sono classificati come zona "B" ai sensi del DM n. 1444/1968222.

2. Prestazioni qualitative

2.1. I segni della precedente strutturazione rurale del territorio costituiscono, ove presenti, elementi qualificati per la definizione di un nuovo rapporto tra città e campagna e per la definizione di una nuova identità dei luoghi.

2.2. Nelle frange urbane, anche in presenza di interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, deve essere garantita la permanenza e la valorizzazione dei segni di cui al precedente punto 2.1.

3. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti

3.1. I caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti osservano le disposizioni che seguono.

3.2. Edifici.

3.2.1. Gli interventi di rifacimento dei fronti esterni e delle coperture degli edifici, che comportino modifiche ai caratteri compositivi e /o decorativi esistenti, devono avere carattere sistemico e unitario e devono essere pertanto coordinati con tutti i prospetti (se l'edificio è isolato), con l'intera facciata (se l'edificio è parte di una quinta stradale) e/o con l'intera copertura.

3.2.2. I fronti esterni degli edifici devono presentare una finitura a intonaco civile o in pietra locale faccia vista.

3.2.3. Le coperture devono essere realizzate con falde inclinate e manto in laterizio, con apposizione di pannelli solari e/fotovoltaici per finalità di autoconsumo con scambio sul posto.

3.2.4. Tutte le opere murarie, di qualsiasi tipo, devono essere realizzate con finiture in pietra locale faccia vista, ovvero con intonaco tinteggiato, evitando parti in cemento armato faccia vista.

3.3. Spazi aperti pertinenziali.

3.3.1. Negli spazi aperti non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei terreni, ovvero l'intercettazione delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i torrenti o la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattentate.

3.3.2. Le recinzioni dei lotti devono essere realizzate con muretto in pietra locale faccia vista o con finitura a intonaco civile, eventualmente sormontato da ringhiera metallica, ovvero con siepi addossate a reti o ringhiere metalliche. E' comunque vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista o costituiti da elementi prefabbricati di cemento faccia vista.

3.3.3. Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra locale faccia vista o comunque rivestiti con pietra locale faccia vista.

3.3.4. Negli spazi pertinenziali è consentita la realizzazione di posti auto a servizio di unità immobiliari ubicate nel lotto. E' altresì consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso a servizio di unità immobiliari ubicate in altri lotti, così come previsto dall'articolo 4.2.2, punto 6.2. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visuale, possono essere installati pergolati in legno o metallo, privi di copertura atta a impedire il passaggio della pioggia, ovvero pensiline che inglobino pannelli solari e/o fotovoltaici per produrre energia di autoconsumo, con scambio sul posto. Le piscine e le attrezzature sportive (quali campi da tennis e

similari) sono consentite ove non pregiudizievoli per la qualità morfologica, paesaggistica e visuale dei tessuti insediativi.

3.3.5. Ferme restando le limitazioni di cui alla LR 11/11223, è consentita l'installazione a terra, purché all'interno di spazi non visibili dalla lunga distanza, di pannelli solari e/o fotovoltaici per finalità di autoconsumo con scambio sul posto. La superficie coperta del lotto, quale somma della superficie coperta dalle costruzioni e dai suddetti pannelli, non deve superare il 60% della superficie fondiaria. L'indice di permeabilità risultante nel lotto non deve essere inferiore al 25%.

3.4. Spazi di relazione.

3.4.1. Gli spazi pedonali di relazione, quali strade minori, percorsi, marciapiedi, slarghi, ecc., devono essere pavimentati con materiale lapideo di taglio e pezzatura adeguata, ovvero con masselli autobloccanti in cls secondo i colori e le tipologie definite dal RE, ovvero con terre stabilizzate; le piazze, i marciapiedi, i parcheggi e gli altri spazi carrabili possono essere pavimentati con gli stessi materiali o asfaltati.

4. Interventi consentiti

4.1. Le frange urbane costituiscono elementi di connessione tra città e campagna, da qualificare nei caratteri morfotopologici e attraverso la valorizzazione dei segni residuali della passata strutturazione rurale. Essi sono suscettibili di interventi edilizi e urbanistici finalizzati a:

a. garantire l'uso del patrimonio edilizio esistente e il suo adeguamento agli attuali standards abitativi;
b. elevare la qualità degli spazi aperti e l'innalzamento della qualità ecologica e formale, valorizzando il rapporto con la campagna;

c. definire più compiutamente il margine urbano.

4.2. A tale fine, ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

a. edifici fondativi dell'identità storico-culturale: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi pertinenziali;

b. edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, interventi pertinenziali, addizioni volumetriche;

c. su tutti gli altri edifici sono ammessi gli interventi indicati dagli elaborati grafici del PO, così come definiti dall'articolo 1.4 delle presenti norme, comprensivi degli interventi pertinenziali e delle addizioni volumetriche; sono altresì consentiti interventi di completamento edilizio entro i limiti dimensionali indicati per ciascun centro abitato dalle tabelle sinottiche finali.

4.3. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, così come quelli che comportano incremento della SUL esistente, sono regolati dalle seguenti disposizioni:

a. rapporto di copertura: non superiore al 40% della superficie fondiaria del lotto;

b. indice di permeabilità: pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria del lotto;

c. indice di densità arborea: pari ad almeno n. 80 alberi di alto fusto/ettaro, con ubicazione preferenziale lungo il bordo strada o lungo direttrici funzionali alla costituzione di reti ecologiche locali;

d. indice di riequilibrio ecologico: pari ad almeno n. 1 albero di alto fusto/100 mq di superficie impermeabilizzata;

e. dotazione parcheggi: come da successivo punto 5;

f. altezza: non superiore a due piani fuori terra e comunque a 7,00 ml, ovvero all'altezza esistente prima dell'intervento;

g. distanze: come da DM 1444/1968224.

4.4. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica si conformano alle misure per il risparmio idrico, per il risparmio energetico e a favore delle fonti energetiche rinnovabili di cui all'articolo 1.7 delle presenti norme. E' ammessa la deroga solo per comprovate impossibilità tecnico-funzionali espressamente evidenziate nel progetto e condivise dalla Amministrazione Comunale.

5. Disciplina delle destinazioni d'uso

5.1. Non è consentito il mutamento di destinazione d'uso degli immobili destinati a usi specialistici (servizi pubblici e privati, di interesse locale e generale; complessi storico-culturali di rilevanza territoriale; strutture turistico-ricettive; strutture commerciali nella tipologia delle medie strutture di vendita).

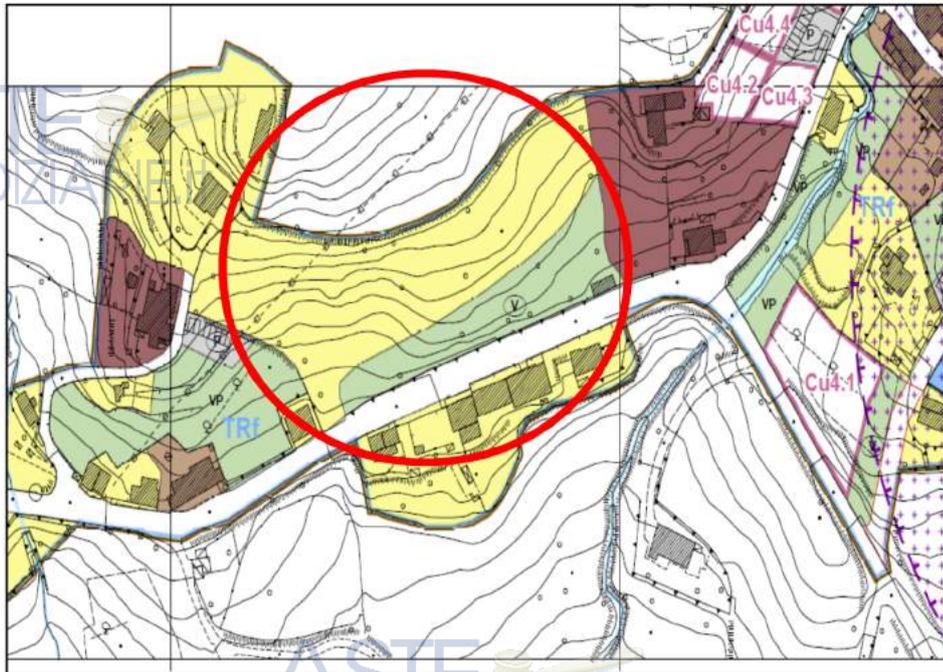
5.2. Non è altresì consentito, ove non specificatamente previsto dal PO, il mutamento di destinazioni d'uso in favore di strutture commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato, né di funzioni produttive diverse dall'artigianato artistico e dall'artigianato di servizio.

5.3. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio, sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza (R). Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale.

5.4. I parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione, ove richiesti in presenza di mutamenti delle destinazioni d'uso e allorché le condizioni locali non ne permettano la realizzazione nel lotto di pertinenza,

possono essere monetizzati ovvero diversamente ubicati nelle vicinanze, secondo le modalità di cui all'articolo 4.2.2, punto 6.2.

Ne consegue che, la destinazione urbanistica e la possibilità di trasformazione dell'area saranno subordinate a quanto normato nella "Parte Seconda – Tutela dell'integrità fisica del territorio e mitigazione del rischio idrogeologico" e nella "Parte Terza – Tutela dei caratteri qualitativi del territorio".



Estratto della Tavola 5.3 del Piano Operativo – Montevitozzo, Elmo e Valentino
Territorio urbanizzato: disciplina delle trasformazioni

Categorie di intervento edilizio-urbanistico (art. 1.4)	
	Manutenzione e messa in sicurezza di volumi e spazi aperti esistenti (art. 4.7.1 punto 5.1 Centro storico di Sorano) - Edifici diruti ricadenti, ancorché in parte, in aree a pericolosità geomorfologica P.F.4
	Restauro e risanamento conservativo - RRC (art. 1.4 - punto 1) - Edifici fondativi dell'identità storico-culturale (art. 3.1.7)
	Ristrutturazione edilizia conservativa - RE1 (art. 1.4 - punto 2.1.1) - Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale (art. 3.1.7)
	Ristrutturazione edilizia conservativa - RE2 (art. 1.4, punto 2.1.2)
	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva - RE3 (art. 1.4, punto 2.1.3)
	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva - RE4 (art. 1.4, punto 2.1.4)
	Unità minima di intervento per la categoria - RE4 (vedere dettaglio a latere)
	Sostituzione edilizia - SE (art. 1.4, punto 2.2)
	Indice funzionale - IF (art. 1.4, punto 3)

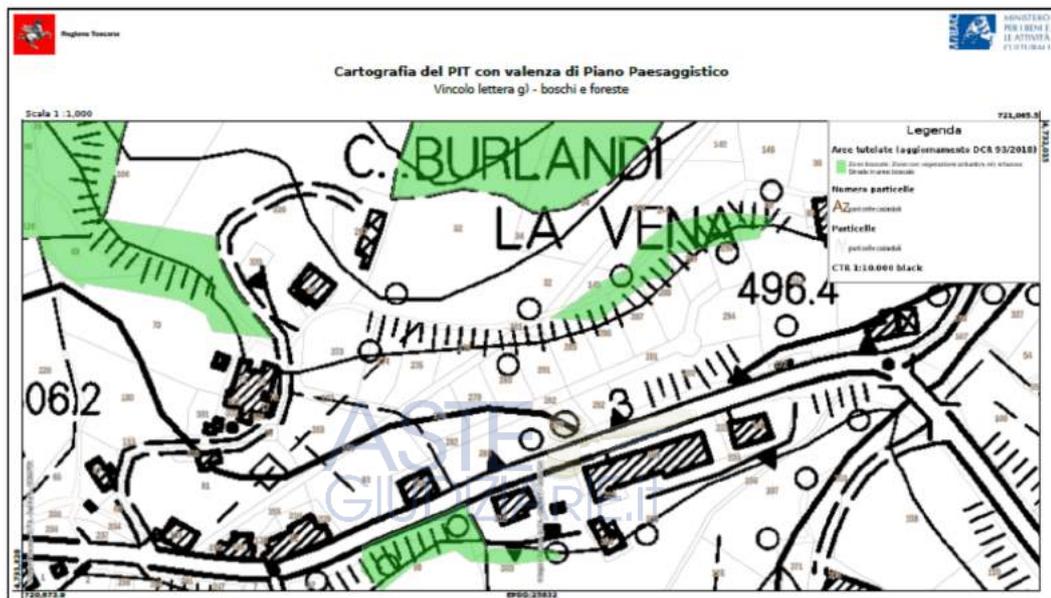
In tutte le aree per usi specialistici la sigla indica, al contempo, la categoria funzionale di appartenenza (Ac, AcP, ecc.) e la categoria di intervento edilizio consentita (RRC, RE1, IF)

Aree per il verde (pubbliche V - private VP)	
	Verde (V - VP)
	Attrezzature sportive all'aperto (Vsp - VspP)



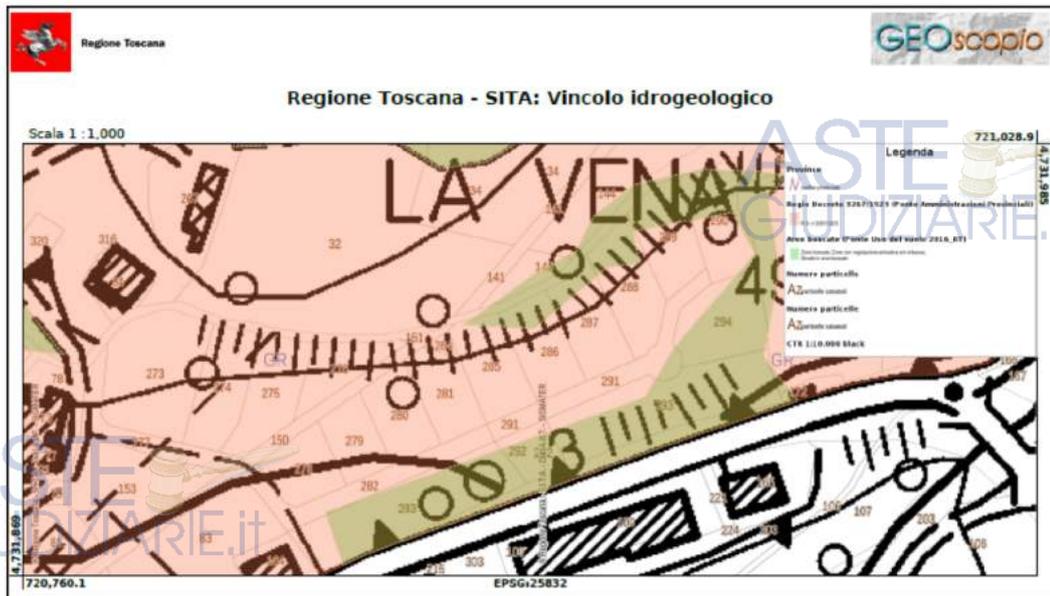
Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insistono Vincoli Paesaggistici** ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. In particolare, le particelle nn. 285, 286, 287, 288, 289 e 290 ricadono parzialmente in area sottoposta a vincolo Paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004, lettera g) – Territori coperti da foreste e da boschi.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **insiste Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.



Estratto della Tavola Vincolo Paesaggistico della Regione Toscana





Estratto della Tavola Vincolo Idrogeologico della Regione Toscana

Sull'area insisteva **Convenzione Edilizia** del 18.11.2006 rep. 52623 redatta dal notaio BERNARDINI Enzo fra il Comune di Sorano e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il Piano di Lottizzazione prevedeva la realizzazione di un compendio immobiliare con annesse aree destinate a strade, parcheggio, verde pubblico e privato.

Il Piano di Lottizzazione è stato adottato con Delibera del C.C. n.12 del 23.03.2005 e approvato con Delibera del C.C. in data 29.09.2005.

Alla data odierna il Piano di Lottizzazione *de quo* risulta scaduto.

Nella precedente perizia redatta dallo scrivente in data 13.11.2020 il sottoscritto aveva provveduto a richiedere il **Certificato di Destinazione Urbanistica** relativamente alle sopra citate porzioni di terreno di cui si riporta estratto:

I terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Sorano al foglio 82, part.lle 151, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293 e 294 ricadono ai sensi del P.O. approvato con D.C.C. n.3 del 21.03.2019 nel "Tessuto residenti recenti di frangia - TRf (art. 4.7.4)", e all'art. 1.4, punto 2.2 "Sostituzione Edilizia - SE" (le particelle 283, 291 e 294 risultano parzialmente ricadenti nel suddetto ambito).

*Nell'area in oggetto ricade inoltre **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del R.D. 30.12.1923 n.3267 e s.m.i.*

La particella 289, 291 e 294 risultano parzialmente ricadenti in area di rispetto di pozzi, sorgenti, punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.Lds. 152/1999 (art. 3.3.2, punto 4). Le particelle 292, 203 e parte delle particelle 283, 291 e 294 ricadono in aree per

il verde (pubbliche V). L'area in oggetto non risulta essere percorsa da fuoco ai sensi dell'art.10 della Legge n.353 del 21.11.2000. Infine viene riportato che "qualsiasi intervento sui terreni oggetto di richiesta deve verificare le prescrizioni di cui alla classificazione di pericolosità sismica locale (delibera del Presidente G.R. n.26 del 27.04.2007".

N.B.: Il Certificato di Destinazione Urbanistica sopra citato risulta scaduto in data 07.10.2021. Ai fini della vendita giudiziale sarà necessario provvedere a richiedere nuova C.D.U. presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Sorano.

6. **QUESITO N.6**

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

REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati in data 05.11.2020 e in data 23.12.2021 presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sorano, e dalla memoria della perizia del CTU Amerighi rinvenuta in atti, 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:

Permesso a Costruire n. 93 del 24.11.2006 relativo all'autorizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione della Lottizzazione "Area di espansione 2b Elmo-Centro", richiedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Permesso a Costruire n. 94 del 24.11.2006 relativo all'autorizzazione per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione nella Lottizzazione "Area di espansione 2b Elmo-Centro", Lotti n. 9 e n. 10, particelle **287-288**, richiedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Permesso a Costruire n. 104 del 30.12.2006 relativo all'autorizzazione per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione nella Lottizzazione "Area di espansione 2b Elmo-Centro", Lotti n. 7 e n. 8, particelle **285-286**, richiedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Permesso a Costruire n. 108 del 19.01.2007 relativo all'autorizzazione per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione nella Lottizzazione "Area di espansione 2b Elmo-Centro", Lotti n. 5 e n. 6, particelle **281-284**, richiedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Permesso a Costruire n. 123 del 20.04.2007 ed integrazione del giugno 2007 relativo all'autorizzazione per la variante al Permesso a Costruire n.108 inerente la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione nella Lottizzazione "Area di espansione 2b Elmo-Centro", Lotti n. 5 e n. 6, particelle **281-284**, richiedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Permesso a Costruire n. 128 del 25.06.2007 relativo all'autorizzazione per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione nella Lottizzazione "Area di espansione 2b Elmo-Centro", Lotti n. 1 e n. 2, particelle **274-275**, richiedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Permesso a Costruire n. 148 del 23.06.2008 relativo all'autorizzazione per la variante ai Permessi a Costruire n.128 e n.94 inerenti la costruzione di 4 fabbricati ad uso civile abitazione nella Lottizzazione "Area di espansione 2b Elmo-Centro", Lotti n. 1-2, e Lotti n. 9-10, particelle **274-275-287-288**, richiedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX".

Permesso a Costruire n. 149 del 23.06.2008 relativo all'autorizzazione per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione nella Lottizzazione "Area di espansione 2b Elmo-Centro", Lotti n. 3-4, particella **273**, richiedente XXXXXXXXXXXXXXX.

Permesso a Costruire n. 150 del 20.06.2008 relativo all'autorizzazione per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione nella Lottizzazione "Area di espansione 2b Elmo-Centro", Lotti n. 11-12, particelle **289 e 290** (sebbene siano erroneamente riportate le part. 274-275), richiedente XXXXXXXXXXXXXXX.

N.B. Riguardo a quest'ultimo Permesso a Costruire, viene fatto notare che il numero di protocollo comunale e la data non concordano con il Permesso a Costruire precedente (n.149), oltre a riportare anche dei riferimenti catastali errati in quanto i mappali 274 e 275 individuano i Lotti n. 1 e 2, mentre i Lotti n.11 e 12 interessano le particelle **289 e 290**.

Accertamento di Conformità in Sanatoria della situazione alla data del 03.06.2009 (protocollo Genio Civile n.8033 del 03.09.2009, relativamente alla Lottizzazione "Area di espansione 2b Elmo-Centro", richiedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nell'ambito

delle verifiche di progetto sui fabbricati interessati dal movimento franoso depositati presso gli Uffici del Genio Civile della Regione Toscana.

N.B. L'Accertamento di Conformità sopra citato non risulta essere stato ancora trasmesso e/o depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sorano, pertanto l'Accertamento non costituisce titolo ai fini della valutazione urbanistico-edilizia.

Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui esse sono inserite non sono realizzate abusivamente

ABITABILITÀ

Trattandosi di terreni sui quali sono presenti fabbricati in fase di realizzazione, non è stato riscontrato alcun attestato di abitabilità/agibilità in quanto, solo al termine di costruzione di detti manufatti, questo potrà essere depositato/rilasciato.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Il CTU è nell'impossibilità di accertare e definire la conformità dei fabbricati a causa della mancanza degli accertamenti in sanatoria e/o del loro avallo da parte della Commissione Edilizia Comunale, di adeguata documentazione comprovante la regolarità delle strutture realizzate e della documentazione geotecnica richiesta, così come l'agibilità dell'intera area lottizzata per la mancanza di un'indagine geologica finalizzata a valutare la tipologia e la massa del movimento franoso oltre alle opere eventualmente necessarie alla messa in sicurezza del sito.

Considerato lo stato di trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area, ancora in essere alla data odierna, lo scrivente non può dichiarare lo stato di **corrispondenza urbanistica/edilizia** in quanto i lavori non sono terminati.

L'art.11 della Convenzione del Piano di Lottizzazione "Elmo-Centro" del 18.11.2006 rep. n.52623, rogante il notaio BERNARDINI Enzo di Manciano, disciplinava che "*le eventuali modifiche planivolumetriche occorse durante la realizzazione non necessitano dell'approvazione di preventive varianti, purchè non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e siano conformi al Regolamento Edilizio comunale*".

N.B. La Convenzione Edilizia sopra citata risulta essere decaduta essendo trascorsi 10 anni dalla data di stipula.

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sorano in forza della suddetta scadenza. L'ufficio preposto ha riscontrato la necessità della stipula di una

nuova Convenzione-Urbanistica/Progetto-Unitario che riguardi il comparto edilizio nel suo complesso per il completamento delle opere non realizzate nel PdL "Elmo-Centro".

Sarà pertanto cura del futuro assegnatario contattare l'Amministrazione Comunale e procedere agli adempimenti richiesti al fine di ottenere il nuovo titolo edilizio per l'ultimazione dei lavori che dovrà tener conto delle richieste trasmesse dal Genio Civile della Regione Toscana per la verifica sismica degli elementi strutturali dei fabbricati, oltre ad ottemperare al deposito dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n.65/2014, in relazione alla reale consistenza degli stessi e l'attribuzione delle reali caratteristiche, destinazioni e consistenze di ogni singola unità immobiliare.

Le eventuali modifiche e/o difformità plano-volumetriche che verranno riscontrate nelle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di Accertamento di Conformità in Sanatoria, a firma di tecnico abilitato, oltre il pagamento della relativa sanzione non inferiore a € 1.000,00 per ciascuna unità immobiliare.

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

Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

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

Si segnala inoltre che a seguito dell'evento franoso del 2009 sono state rinvenute in atti n.6 Ordinanze di Sospensione dei Lavori decretate dal Genio Civile della Regione Toscana ed emesse in data 09.06.2009 (prot. R.T. n.150510 per i Lotti n.11-12, prot. R.T. n.150516 per i Lotti 9-10, prot. R.T. n.150519 per i Lotti 7-8, prot. R.T. n.150520 per i Lotti 5-6, prot. R.T. n.150522 per i Lotti 3-4, prot. R.T. n.150524 per i Lotti 1-2).

Dagli accertamenti sono emerse "presunte violazioni alla normativa antisismica di cui all D.P.R. 380/2001 e L.R.T. 01/2005" per parziali difformità strutturali dei fabbricati e per le quali sia il Comune di Sorano che il Genio Civile hanno richiesto alla ditta lottizzante in data 17.11.2009 documentazione integrativa comprovante la conformità dei manufatti alla normativa vigente a cui però XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non ha provveduto.

Sono infine presenti in atti due Ordinanze del Sindaco di Sorano emesse il 15.04.2010 e il 03.06.2010 con le quali si intimava alla ditta lottizzante l'esecuzione delle opere di regimazione delle acque meteoriche superficiali.

Tali lavori sono stati poi svolti d'urgenza e con anticipazione delle spese da parte dell'Amministrazione Comunale quantificati in € 21.000,00 circa, in seguito al mancato recepimento delle Ordinanze da parte della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il Comune di Sorano

ha inoltre commissionato d'ufficio un'indagine geologica anticipando le spese pari a circa € 19.000,00

N.B. Ai fini della determinazione del valore dei beni in oggetto è stato considerato detto costo.



7. **QUESITO N.7**

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7.1 **DIVISIONE IN LOTTI**

In merito alla vendita delle unità immobiliari oggetto della presente memoria e dei beni già stati oggetto del precedente deposito del 03.11.2020, considerato che dette unità sono state tutte pignorate in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione al r.g. 11496 e al r.p. 8297 del 20.09.2016 con atto giudiziario del 10.08.2016 rep. n.1947/2016, e tenuto conto che detti beni immobili fanno tutti parte della medesima lottizzazione denominata "Elmo-Centro", il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna "la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in "UN UNICO LOTTO" così descritto:

LOTTO UNICO di vendita costituito da COMPLESSO EDILIZIO (ex Lottizzazione "Elmo-Centro") in frazione Elmo, Comune di Sorano, composto da **n. 23 terreni** censiti al N.C.T. del Comune di Sorano al **foglio 82 particelle 151, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293 e 294**, con sovrastanti **n. 11 FABBRICATI** distinti e destinati a villini residenziali, attualmente in corso di costruzione con stati di avanzamento dei lavori differenti, dallo stato grezzo allo stato avanzato, sui quali insistono complessivamente **n. 15 UNITÀ ABITATIVE** oltre a porzioni di aree destinate a opere di urbanizzazione primaria quali strade, parcheggi, verde pubblico e privato.

8. **QUESITO N.8**

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione



del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

Gli immobili in oggetto, costituiti da:

- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **151**, ULIVETO - cl. 2 - sup. 00are 08ca - r.d. € 0,02 – r.a. € 0,02;
- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **273**, SEMINATIVO - cl. 4 - sup. 08are 05ca - r.d. € 0,67 – r.a. € 0,83;
- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **274**, SEMINATIVO - cl. 4 - sup. 04are 35ca - r.d. € 0,36 – r.a. € 0,45;
- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **275**, SEMINATIVO - cl. 4 - sup. 04are 30ca - r.d. € 0,36 – r.a. € 0,44;
- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **276**, SEMINATIVO - cl. 4 - sup. 02are 80ca - r.d. € 0,23 – r.a. € 0,29;
- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **277**, SEMINATIVO - cl. 4 - sup. 03are 00ca - r.d. € 0,25 – r.a. € 0,31;
- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **278**, SEMINATIVO - cl. 4 - sup. 03are 00ca - r.d. € 0,25 – r.a. € 0,31;
- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **279**, SEMINATIVO - cl. 4 - sup. 02are 65ca - r.d. € 0,22 – r.a. € 0,27;
- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **280**, SEMINATIVO - cl. 4 - sup. 03are 20ca - r.d. € 0,26 – r.a. € 0,33;
- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **281**, SEMINATIVO - cl. 4 - sup. 03are 15ca - r.d. € 0,26 – r.a. € 0,33;
- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **282**, SEMINATIVO - cl. 4 - sup. 03are 70ca - r.d. € 0,31 – r.a. € 0,38;
- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **283**, SEMINATIVO - cl. 4 - sup. 08are 20ca - r.d. € 0,68 – r.a. € 0,85;
- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **284**, ULIVETO - cl. 2 - sup. 00are 40ca - r.d. € 0,12 – r.a. € 0,11;
- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **285**, ULIVETO - cl. 2 - sup. 03are 90ca - r.d. € 1,21 – r.a. € 1,11;
- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **286**, ULIVETO - cl. 2 - sup. 03are 75ca - r.d. € 1,16 – r.a. € 1,07;

- **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **287**, ULIVETO - cl. 2 - sup. 04are 00ca - r.d. € 1,24 – r.a. € 1,14;
 - **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **288**, ULIVETO - cl. 2 - sup. 04are 40ca - r.d. € 1,36 – r.a. € 1,25;
 - **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **289**, ULIVETO - cl. 2 - sup. 04are 00ca - r.d. € 1,24 – r.a. € 1,14;
 - **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **290**, ULIVETO - cl. 2 - sup. 04are 25ca - r.d. € 1,32 – r.a. € 1,21;
 - **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **291**, ULIVETO - cl. 2 - sup. 04are 00ca - r.d. € 1,24 – r.a. € 1,14;
 - **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **292**, ULIVETO - cl. 2 - sup. 01are 80ca - r.d. € 0,56 – r.a. € 0,51;
 - **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **293**, ULIVETO - cl. 2 - sup. 08are 90ca - r.d. € 2,76 – r.a. € 2,53;
 - **TERRENO**, censito al *CATASTO TERRENI* del Comune di Sorano nel Foglio di mappa **n.82**, part.lla **294**, ULIVETO - cl. 2 - sup. 04are 70ca - r.d. € 1,46 – r.a. € 1,34;
- in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione al r.g. 11496 e r.p. 8297 del 20.09.2016 dell'atto giudiziario del 10.08.2016 rep. n.1947/2016 così come riportato al § 1.2) della presente memoria, **sono pignorati per L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ** e risultano indivisibili in natura.

9. **QUESITO N.9**

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9.1 **STATO LOCATIVO**

I terreni censiti al N.C.T. del Comune di Sorano al foglio 82, particelle **151, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293 e 294** risultano **LIBERE** ovvero nella disponibilità del soggetto esecutato.

10. **QUESITO N.10**

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* **non rientrano** tra i casi previsti dal quesito n. 10.



11. QUESITO N.11

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

11.1 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.

Sull'area insisteva **Convenzione Edilizia** del 18.11.2006 rep. 52623 redatta dal notaio BERNARDINI Enzo fra il Comune di Sorano e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il Piano di Lottizzazione prevedeva la realizzazione di un compendio immobiliare con annesse aree destinate a strade, parcheggi, verde pubblico e privato.

La Convenzione Edilizia prevedeva all'art. 3 comma 7 che la proprietà delle aree per le urbanizzazioni (primaria e secondaria), nonché delle aree per le attrezzature pubbliche (standard urbanistici), censite al N.C.T. del Comune di Sorano al **foglio 82 part.ile 151, 276, 277, 278, 279, 282, 283, 291, 292, 293 e 294**, venisse ceduta automaticamente, ed in forma gratuita, a favore del Comune di Sorano a partire dalla stipula della Convenzione stessa.

N.B. La Convenzione Edilizia sopra citata risulta essere decaduta essendo trascorsi 10 anni dalla data di stipula.

N.B. Per quanto sopra espresso, si ritiene di non dover effettuare la stima di dette particelle in quanto destinate a opere pubbliche che dovranno essere trasferite a titolo gratuito al Comune di Sorano.

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sorano in forza della suddetta scadenza. L'ufficio preposto ha riscontrato la necessità di presentare e quindi ottenere nuovo titolo abilitativo per l'ultimazione delle opere.

Il futuro aggiudicatario dovrà provvedere a contattare l'Amministrazione Comunale e procedere agli adempimenti richiesti.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insistono Vincoli Paesaggistici** ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Culturali. In particolare, le particelle nn. 285, 286, 287, 288, 289 e 290 ricadono parzialmente in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004, lettera g) – Territori coperti da foreste e da boschi.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **insiste Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

12. **QUESITO N.12**

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

12.1 **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Nel caso di cui si tratta, trattandosi di fabbricati in corso di costruzione, il criterio estimativo scelto dallo scrivente per calcolare il valore attuale dei terreni con sovrastanti volumi parzialmente edificati è quello della determinazione del “valore del costo di costruzione”, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè **gennaio 2022**, come segue:

Valore dei Terreni Edificati = Valore dei fabbricati completati – Costi di Costruzione – Utile di Impresa

Valore dei fabbricato completati: Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

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 quelle oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra:

€ 900,00 e € 1.300,00 al metro quadro di superficie commerciale per immobili a destinazione residenziale con tipologia “ville e villini”.

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%;
- la Convenzione Edilizia “Elmo-Centro” risulta scaduta e sarà necessario presentare e quindi ottenere nuovo titolo abilitativo per l’ultimazione delle opere;
- al fine di ottenere il nuovo titolo edilizio si dovrà tener conto delle richieste trasmesse dal Genio Civile della Regione Toscana per la verifica sismica degli elementi strutturali dei fabbricati, oltre ad ottemperare al deposito dell’Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell’art.209 della L.R.T. n.65/2014, in relazione alla reale consistenza degli stessi e l’attribuzione delle reali caratteristiche, destinazioni e consistenze di ogni singola unità immobiliare (vedi paragrafo 6);
- i fabbricati in oggetto sono in corso di costruzione e non sono ancora stati accatastati come descritto al punto 4.2;
- il cantiere è in stato di fermo a causa dell’evento franoso del 2009;
- sono state anticipate da parte dall’Amministrazione del Comune di Sorano le spese per la progettazione e la messa in sicurezza del sito in seguito all’evento franoso del 2009 per un importo complessivo di circa € 40.000, come riportato al precedente punto 6;
- lo stato manutentivo dei fabbricati facenti parte del lotto unico, come descritto al punto 2.1.1;
- gli immobili individuati nel Lotto si considerano **LIBERI** come descritto al punto 9.1;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale.

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l’incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

VALORE IMMOBILI RESIDENZIALI ⇒ € 900,00 al mq lordo

Premesso quanto sopra, e conoscendo la Superficie Commerciale complessiva degli immobili facenti parte della Lottizzazione “Elmo-Centro” riportata al precedente paragrafo 2, si stima il più probabile valore dei beni oggetto di esecuzione una volta completati i lavori:

Valore dei fabbricati completati: mq 1.538,98 x 900,00 €/mq = € 1.385.082,00

Costi di costruzione

Per calcolare i costi necessari per il completamento delle opere si prende come riferimento la “Tabella dei costi di Costruzione e Ristrutturazione/Restauro di manufatti edilizi” fornita dall’Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Grosseto per l’anno solare 2022.

Considerato inoltre che lo stato di ultimazione dei lavori dei singoli fabbricati varia fra lo “stato al grezzo” e “lo stato avanzato”, si ritiene congruo utilizzare il valore indicato per gli interventi di tipo “medio” per una Ristrutturazione Edilizia di fabbricati a tipologia “*Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici*”, che indica un costo pari a **874,00 €/mq** di superficie utile.

Conoscendo la superficie lorda complessiva di progetto, calcolata dallo scrivente al precedente paragrafo 2, si ricava la superficie utile riducendo il valore lordo del 15% (al netto delle murature interne ed esterne), quindi si andrà a ricavare il Costo di Costruzione per il completamento dei beni in oggetto.

Superficie utile complessiva: si ricava riducendo il valore lordo del 15% come segue:
 $\text{mq} (1.538,98 - (1.538,98 \times 0,15)) = \text{mq} 1.308,13$

Costi di costruzione: conoscendo la superficie utile si ottiene:

$$\text{mq} 1.308,13 \times 874,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.143.308,24$$

Utile di impresa: di norma è pari al circa il 10% del Costo di Costruzione

$$1.143.308,24 \text{ €} \times 0,10 = \text{€ } 114.330,82$$

VALORE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO costituito da **TERRENI** con sovrastanti **n. 11 FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE** destinati a **VILLINI** residenziali su cui insistono complessivamente **n. 15 UNITÀ ABITATIVE** distribuite *al piano terra e al piano primo*, oltre a diritti sulle parti comuni, posti in **frazione Elmo, Comune di Sorano (GR)**

Per quanto visto sopra si stima il valore attuale dei beni in oggetto come segue:

Stima del LOTTO UNICO:

Valore di mercato della lottizzazione completata – Costi di costruzione – Utile di Impresa =

$$\text{€ } 1.385.082,00 - \text{€ } 1.143.308,24 - \text{€ } 114.330,82 = \text{€ } 127.442,93$$

arrotondabili a **€ 127.500,00**

diconsi: euro centoventisettemilacinquecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

12.2 VALORE LOTTO – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Intera piena proprietà di TERRENI EDIFICABILI (ex Lottizzazione Elmo-Centro) con FABBRICATI residenziali in corso di costruzione oltre a porzioni di terreni destinati alle opere di urbanizzazione, siti in Frazione Elmo nel Comune di Sorano (GR).

La Lottizzazione comprende **n. 23 TERRENI** su cui sorgono **n. 11 FABBRICATI** distinti non ancora accatastati e in corso di costruzione, destinati a villini residenziali su cui insistono complessivamente **n. 15 UNITÀ ABITATIVE** distribuite fra *piano terra e piano primo*, oltre a porzioni di aree destinate a opere di urbanizzazione primaria quali viabilità, parcheggi pubblici e aree a verde pubblico.

I fabbricati e gli appartamenti che vi insistono risultano in diversi stati di avanzamento dei lavori, dallo stato “grezzo” fino allo stato avanzato.

Le unità abitative presentano superficie calpestabile variabile da mq. 40 a mq. 80 e sono costituiti da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, uno o due camere da letto, uno o due locali igienico-sanitario, ripostiglio/locale tecnico, corredati da portico al piano terra e/o terrazze al piano primo.

L'area è stata interessata da un evento franoso nell'anno 2009 e attualmente risulta in stato di abbandono e ricoperto da folta vegetazione. E' necessaria la pulizia dell'area per renderla accessibile a mezzi e macchinari di cantiere.

La Convenzione Edilizia “Elmo-Centro” risulta scaduta e sarà necessario presentare e quindi ottenere nuovo titolo abilitativo per l'ultimazione delle opere; al fine di ottenere il nuovo titolo edilizio si dovrà tener conto delle richieste trasmesse dal Genio Civile della Regione Toscana per la verifica sismica degli elementi strutturali dei fabbricati in corso di costruzione. Costituiscono pertinenze esclusive di ciascuna unità abitativa tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

I terreni in oggetto risultano censiti al N.C.T. del Comune di Sorano (GR) al **foglio 82 particelle 151, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293 e 294** per una superficie complessiva di 7.803 mq.

- *Confini catastali*: Strada Vicinale di Casa Burlandi; S.P. 34; S.P. 22; s.s.a.;
- *Quota di proprietà*: **intera piena proprietà (1/1)**
- *Stato d'uso*: **libero**

N.B.⇒ La Convenzione Edilizia “Elmo-Centro” risulta scaduta; sarà necessaria una nuova stipula fra il Comune di Sorano e il futuro aggiudicatario per completare le opere.

N.B.⇒ L'area è stata interessata da evento franoso e necessita di verifiche di stabilità delle fondazioni e di eventuali opere di messa in sicurezza.

N.B.⇒ Sugli Immobili gravano spese anticipate dal Comune di Sorano per un importo complessivo pari a circa € 40.000,00.

N.B.⇒ Le unità immobiliari sono in corso di costruzione pertanto non si può definirne la corrispondenza catastale e urbanistica.

N.B.⇒ Il **Certificato di Destinazione Urbanistica risulta scaduto** in data 07.10.2021. Ai fini della vendita giudiziale sarà necessario provvedere a richiedere nuova C.D.U. presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Sorano.

N.B.⇒ Gli immobili in oggetto risultano gravati da **Vincolo idrogeologico** ai sensi del **Regio Decreto del 1923 n° 3267**, e sull'area della Lottizzazione insiste **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'**art. 142 del D/Lgs n° 42/2004 lettera g**).

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 127.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

diconsi: euro centoventisettemilacinquecento/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 individuazione del lotto di vendita;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica.

Grosseto, li 11 febbraio 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierluigi Melchionna**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA.....	1
1. QUESITO N.1.....	2
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	2
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	3
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	5
2. QUESITO N.2.....	7
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	7
3. QUESITO N.3.....	14
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	14
4. QUESITO N.4.....	14
4.1 INDAGINE CATASTALE.....	14
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE.....	15
5. QUESITO N.5.....	15
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	15
6. QUESITO N.6.....	15
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	22
7. QUESITO N.7.....	26
7.1 DIVISIONE IN LOTTI.....	26
8. QUESITO N.8.....	26
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	27
9. QUESITO N.9.....	28
9.1 STATO LOCATIVO.....	28
10. QUESITO N.10.....	28
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	29
11. QUESITO N.11.....	29
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'.....	29
12. QUESITO N.12.....	30
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	30
12.2 VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE.....	32