



**RELAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE
DI AZIENDA AGRICOLA POSTA IN COMUNE DI
PORTOFERRAIO LOCALITA' VALLE DI LAZZARO**



Proprietà: sigg.ri



IL TECNICO : geom. Roberto Cappagli



Portoferraio, 16/12/2024



DESCRIZIONE DEI BENI:

I beni di cui trattasi, sono costituiti da un' azienda agricola che si estende, su una superficie di ha. 7.3880, costituente un unico corpo, oltre ad un ulteriore appezzamento della superficie di mq. 4890 circa, situato sul lato nord-est del lotto.

L'azienda è caratterizzata da terrazzamenti sorretti da vecchi muri in pietrame a secco, degradanti verso il fosso di Valle di Lazzaro su buona parte dei quali è stato impiantato un vigneto.

All'interno di questa area si trovano quattro distinti corpi di fabbrica di vecchissima costruzione, ristrutturati nel periodo tra l' anno 2007 e l' anno 2010.

I vari corpi di fabbrica sono così suddivisi:

- 1) Fabbricato, principale **Corpo A**, costituente l'abitazione del proprietario.

Detta costruzione, si sviluppa su due piani fuori terra e comprende:

al piano terreno soggiorno, cucina, servizio igienico e locale caldaia, al piano primo, accessibile sia da una scala interna che da una esterna, si trovano due bagni, tre camere da letto e disimpegno.

L'immobile è posto al termine della strada di accesso alla proprietà e fronteggia un vecchio agrumeto recintato da muri in pietrame a vista ed una vasta aia pavimentata con mattoni in cotto.

- 2) Fabbricato indicato **Corpo B**, situato al margine della predetta "aia", ed in prossimità del fabbricato sopradescritto.

Tale costruzione, elevata di due piani fuori terra, comprende due unità abitative disposte su due piani fuori terra e più precisamente:

la prima con soggiorno/ingresso al piano terreno, collegata al piano superiore (dove si trovano una camera e un bagno) da una scala interna;

la seconda comprendente soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno al piano terreno e una camera al piano primo.

- 3) Corpo di fabbrica indentificato come **Corpo C**, situato in prossimità dei fabbricati sopradescritti, costituita da un piccolo locale adibito a magazzino/lavanderia.

- 4) Corpo di fabbrica ad uso abitativo indicato come **Corpo D**, situato in posizione più elevata rispetto alle altre costruzioni (a quota 100 s.l.m.), di un solo piano fuori terra, costituito da un vano soggiorno con angolo cottura, bagno e antibagno.

- 5) Piscina di forma rettangolare, delle dimensioni di ml.12.00 x 4.00 con una profondità di mt. 1.30, situata sul terrazzamento in adiacenza al fabbricato corpo "B".



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI:

I beni alla data odierna risultano intestati ai Sigg.ri:

[REDACTED] e sono censiti al C.E.U. del Comune di Portoferraio al foglio 8 come segue:

Fabbricato "Corpo A"

Mappale 782 sub 608 - Cat. A/2 - Cl. 4 - vani 8 - rendita € 1.570,03;

Fabbricati "Corpi B - D e piscina"

Mappale 781 sub 602 graffato al mappale 782 sub 613 - Cat. D/10 - rendita € 3.390,00;

Fabbricato "Corpo C"

Mappale 782 sub 602 - Cat. C/2 - Cl. 1 - mq. 11 - rendita € 34,65;

Ai sensi dell' art. 29 comma 1/bis della L. 52/85 (come modificato dal D.L. 31.05.2010 n° 78), le consistenze sopra descritte, sulla base delle vigenti normative in materia, non contengono difformità che possano influire sulla determinazione della rendita catastale, in quanto le planimetrie attualmente agli atti dell' Agenzia delle Entrate/Territorio di Livorno, sono conformi a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

I terreni sono censiti al N.C.T. sempre al foglio 8 come segue:

mappale 29	seminativo	Cl. 4	Mq. 1820	R.D. € 0,94	R.A. € 0,47;
mappale 30	vigneto	Cl. 2	Mq. 2190	R.D. € 7,92	R.A. € 6,22;
mappale 31	seminativo	Cl. 4	Mq. 510	R.D. € 0,26	R.A. € 0,13;
mappale 227	seminativo	Cl. 3	Mq. 1140	R.D. € 1,77	R.A. € 1,18;
mappale 229	particella suddivisa in due porzioni:				
	bosco ceduo	Cl. 1	Mq. 670	R.D. € 0,17	R.A. € 0,10;
	Uliveto	Cl. U	Mq. 493	R.D. € 1,91	R.A. € 1,91;
mappale 230	particella suddivisa in due porzioni:				
	bosco ceduo	Cl. 1	Mq. 670	R.D. € 0,35	R.A. € 0,21;
	Uliveto	Cl. U	Mq. 130	R.D. € 0,50	R.A. € 0,50;
mappale 231	bosco ceduo	Cl. 1	Mq. 280	R.D. € 0,14	R.A. € 0,09;
mappale 232	bosco ceduo	Cl. 1	mq. 710	R.D. € 0,37	R.A. € 0,22;
mappale 233	seminativo	Cl. 3	Mq. 1220	R.D. € 1,89	R.A. € 1,26;
mappale 234	seminativo	Cl. 3	Mq. 2030	R.D. € 3,15	R.A. € 2,10;
mappale 270	bosco ceduo	Cl. 2	Mq. 3520	R.D. € 0,73	R.A. € 1,09;
mappale 271	seminativo	Cl. 2	Mq. 250	R.D. € 0,65	R.A. € 0,45;
mappale 272	seminativo	Cl. 2	Mq. 1520	R.D. € 3,93	R.A. € 2,75;
mappale 273	seminativo	Cl. 2	Mq. 710	R.D. € 1,83	R.A. € 1,28;
mappale 279	seminativo	Cl. 3	Mq. 670	R.D. € 1,04	R.A. € 0,69;
mappale 280	seminativo	Cl. 3	Mq. 2300	R.D. € 3,56	R.A. € 2,38;

mappale 281	bosco ceduo	Cl. 1	Mq. 4310	R.D. € 2,23 R.A. € 1,34;
mappale 309	seminativo	Cl. 3	Mq. 3710	R.D. € 5,75 R.A. € 3,83;
mappale 310	seminativo	Cl. 4	Mq. 640	R.D. € 0,33 R.A. € 0,17;
mappale 311	vigneto	Cl. 2	Mq. 1120	R.D. € 4,05 R.A. € 3,18;
mappale 315	vigneto	Cl. 2	Mq. 2560	R.D. € 9,25 R.A. € 7,27;
mappale 316	seminativo	Cl. 3	Mq. 1290	R.D. € 2,00 R.D. € 1,33;
mappale 317	seminativo	Cl. 3	Mq. 630	R.D. € 0,98 R.A. € 0,65;
mappale 566	seminativo	Cl. 2	Mq. 9460	R.D. € 24,43 R.A. € 17,10;
mappale 567	vigneto	Cl. 2	Mq. 1450	R.D. € 5,24 R.A. € 4,12;
mappale 568	seminativo	Cl. 2	Mq. 1740	R.D. € 4,49 R.A. € 3,15;
mappale 570	seminativo	Cl. 3	Mq. 2250	R.D. € 3,49 R.A. € 2,32;
mappale 590	seminativo	Cl. 4	Mq. 1040	R.D. € 0,54 R.A. € 0,27;
mappale 592	seminativo	Cl. 3	Mq. 2690	R.D. € 4,17 R.A. € 2,78;
mappale 34	seminativo	Cl. 4	Mq. 2200	R.D. € 1,14 R.A. € 0,57;
mappale 35	vigneto	Cl. 2	Mq. 660	R.D. € 2,39 R.A. € 1,87;
mappale 312	vigneto	Cl. 2	Mq. 620	R.D. € 2,24 R.A. € 1,76;
mappale 313	seminativo	Cl. 2	Mq. 1230	R.D. € 3,18 R.A. € 2,22;
mappale 314	vigneto	Cl. 2	Mq. 860	R.D. € 3,11 R.A. € 2,44;
mappale 571	vigneto	Cl. 2	Mq. 1200	R.D. € 4,34 R.A. € 3,41;
mappale 797	vigneto	Cl. 2	Mq. 2690	R.D. € 9,72 R.A. € 7,64;
mappale 798	vigneto	Cl. 2	Mq. 190	R.D. € 0,69 R.A. € 0,54;
mappale 863	vigneto	Cl. 2	Mq. 6785	R.D. € 24,53 R.A. € 19,27;
mappale 899	vigneto	Cl. 2	Mq. 9840	R.D. € 35,57 R.A. € 27,95;

CONFORMITA' URBANISTICA:

Gli immobili di vetusta costruzione (anteriore all' anno 1942) sono stati ristrutturati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Per quanto riguarda il fabbricato ad uso abitativo denominato "Corpo A - Casa Padronale" le opere di ristrutturazione sono state eseguite in forza di

D.I.A. prot. n° 12781 (prat. Edizia D104/2007) depositata al Comune di Portoferraio in data 10/05/2007, con inizio lavori avvenuto in data 01/07/2007 e termine in data 15/05/2009.

L' immobile è stato dichiarato abitabile con attestazione di abitabilità depositata al Comune di Portoferraio in data 03/08/2009.

I rimanenti corpi di fabbrica denominati "Corpi B - C - D - la piscina, sono stati ristrutturati/costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 01/2009 DEL 07/01/2009 - prat. ed. n. C01/2006 .

PERMESSO DI COSTRUIRE di variante in corso d'opera n. 99/2010 del 08/09/2010.

I lavori ebbero inizio per quanto riguarda i corpi di fabbrica B - C- in data 20/02/2009, mentre per il corpo di fabbrica D in data 26/06/2009 e termine per tutti i predetti immobili in data 25/09/2010.

Detti immobili sono stati dichiarati abitabili con rilascio di attestazione depositata al Comune di Portoferraio in data 28/09/2010 assunta al protocollo al n° 30003.

Alla luce del sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune piccole difformità consistenti in:

- A) tamponamento di una piccola finestra nella parte retrostante del fabbricato D;
- B) messa in opera di una copertura tra il muro di contenimento e il locale lavanderia allo scopo di realizzare un piccolo locale tecnico (vano autoclave e caldaia).
- C) realizzazione di pergola in legno al servizio di una delle due unità abitative facenti parte del corpo B.

Si precisa che dette difformità, vista la loro modesta entità sono da ritenersi sanabili dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e catastale.

Per la presentazione di tutta la documentazione necessaria al fine di ottenere sia il rilascio del permesso a costruire/S.C.I.A. in sanatoria, che l'aggiornamento catastale, si può orientativamente quantificare l'importo complessivo delle spese arrotondato in cifra tonda in € 7.000,00 (settemila/00) così suddiviso :

- A) Sanzioni amministrative, marche da bollo, diritti per la presentazione delle istanze:

€ 2.500,00

- B) Spese tecniche per definizione pratiche urbanistiche e catastali € 3.000,00 oltre cassa previdenza e Iva come per legge.

- C) Eventuali imprevisti € 700,00

In fede.

Il Tecnico
geom. Roberto Cappagli



VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

TRIBUNALE di LIVORNO
Sezione Distaccata di
PORTOFERRAIO



L'anno Duemilaventiquattro questo giorno 20 del mese di Dicembre in Portoferraio e nel Tribunale di Livorno sezione distaccata di Portoferraio.

Ivi avanti a me Cancelliere, è personalmente comparso il geometra Roberto Cappagli, nato a Portoferraio il 19/02/1961 ed ivi domiciliato con studio tecnico in Portoferraio, Piazza Virgilio n° 12/A, cod. fisc.: CPP RRT 61B19 G912I, il quale mi chiede di voler asseverare, previo giuramento, la relazione di conformità urbanistica/catastale relativa ai beni immobili facenti parte di una azienda agricola posta in Comune di Portoferraio in località Valle di Lazzaro.



Il Cancelliere, previe le ammonizioni di Legge, invita il predetto al giuramento di rito, che egli presta, ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi allo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL TECNICO

GEOM. ROBERTO CAPPAGLI



IL CANCELLIERE

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Morgante



PAGO 154/2024 V. B.
CRON. 154/2024
REP.



CHIUSURA FINESTRINO CORPO "D" (DIFFORMITA' A)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VANO TECNICO PUNTO "B" - (DIFFORMITA' B)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MESSA IN OPERA DI PERGOLA CORPO "B" (DIFFORMITA' C)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

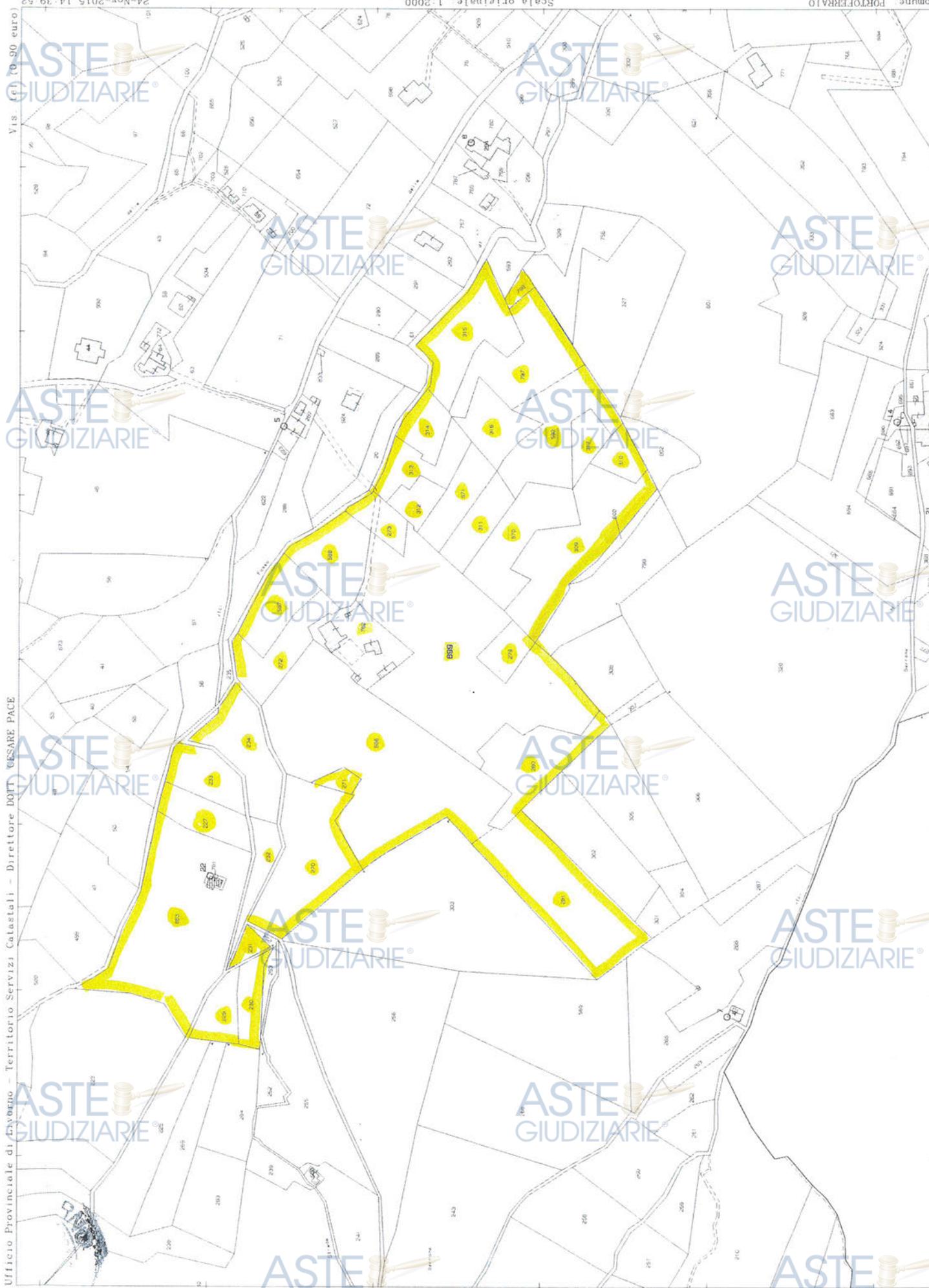


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

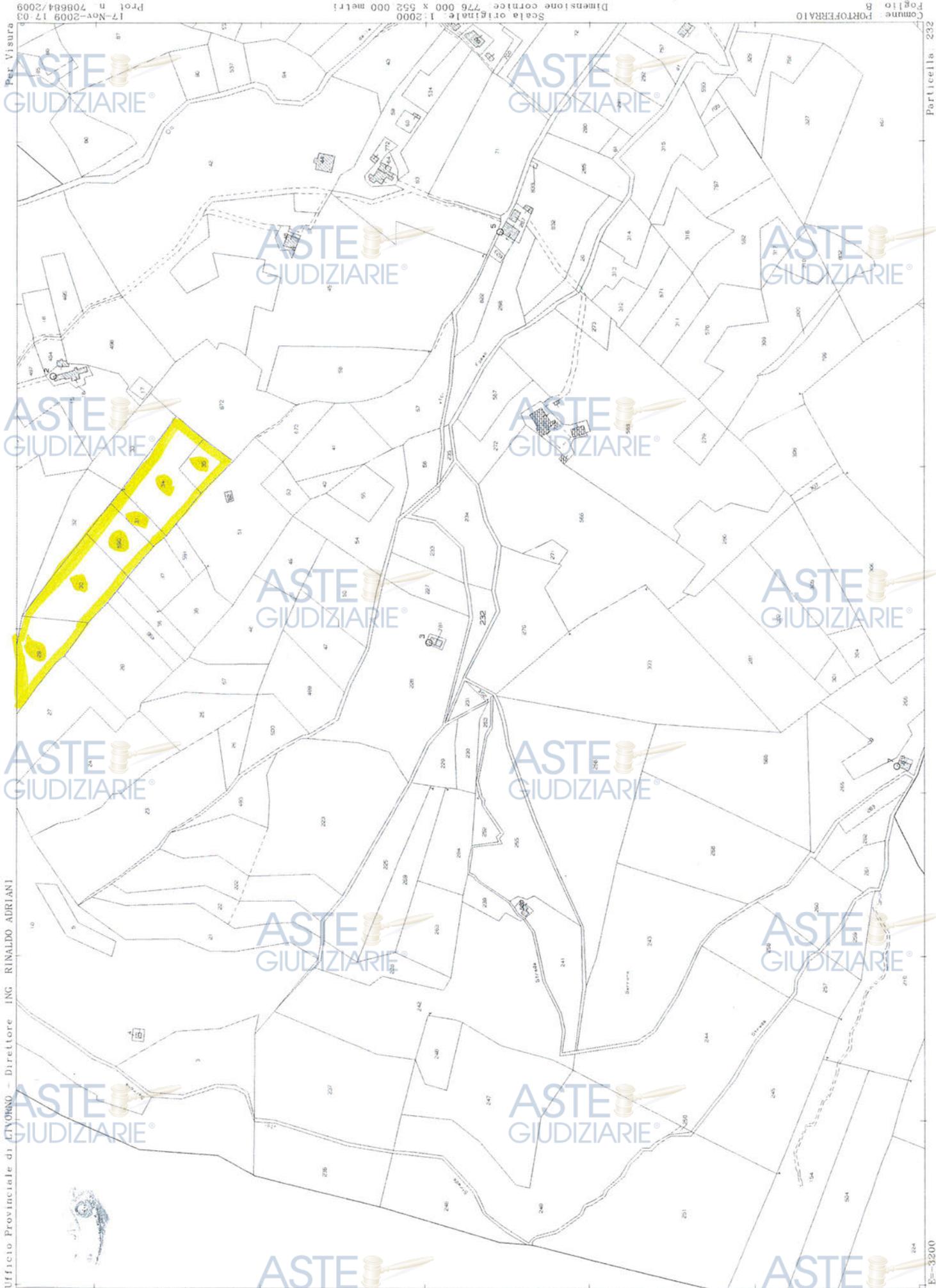
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizi Catastali - Direttore Dott. CESARE PACE

1 Particella. 899
E=3000



Per Visura
17-Nov-2009 17.03
Prot. n. 708684/2009

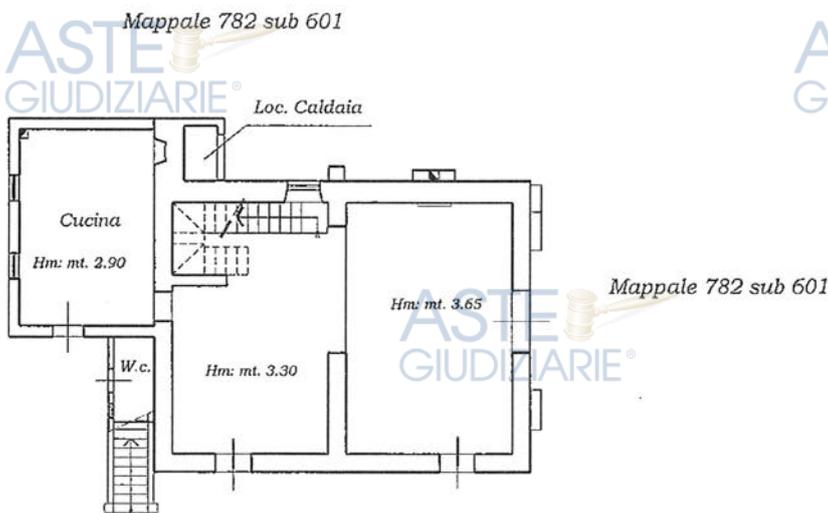
Comune PORTOFERRAIO
Foglio B
Particella 232

Ufficio Provinciale di LIVORNO - Direttore ING. RINALDO ADRIANI

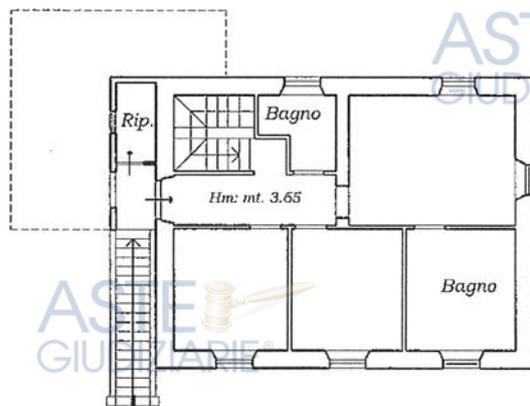
F. 3200

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Livorno	Dichiarazione protocollo n. LI0075766 del 01/06/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Portoferraio Localita' Valle Di Lazzaro civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 782 Subalterno: 608	Compilata da: Cappagli Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Livorno N. 853

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2023 - n. T177991 - Richiedente: CPPRRT61B19G9121
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2023 1 Comune di PORTOFERRAIO(G912) - < Foglio 8 - Particella 782 - Subalterno 608 >
LOCALITA' VALLE DI LAZZARO n. SNC Piano T-1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. L10157535 del 29/10/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portoferraio

Valle Di Lazzaro

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 781
Subalterno: 602

Compilata da:
Cappagli Roberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno

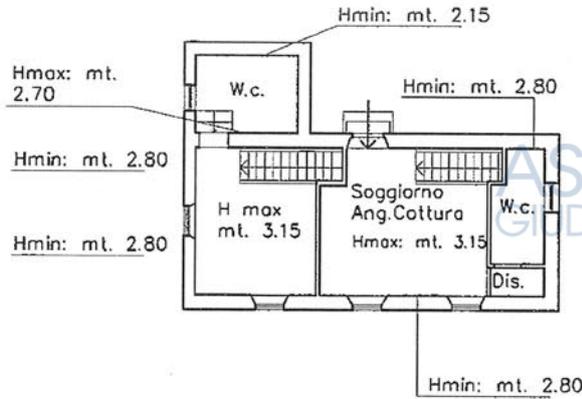
N. 853

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2023 - Comune di PORTOFERRAIO(G912) - < Foglio 8 - Particella 782 - Subalterno 613 > - Uiu graffiata LOCALITA' VALLE DI LAZZARO n. SNC Piano 1-1

Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2023 - n. T177992 - Richiedente: CPPRR761B19G9121

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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

Dichiarazione protocollo n. LI0157535 del 29/10/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portoferraio

Valle Di Lazzaro

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 781
Subalterno: 602

Compilata da:
Cappagli Roberto

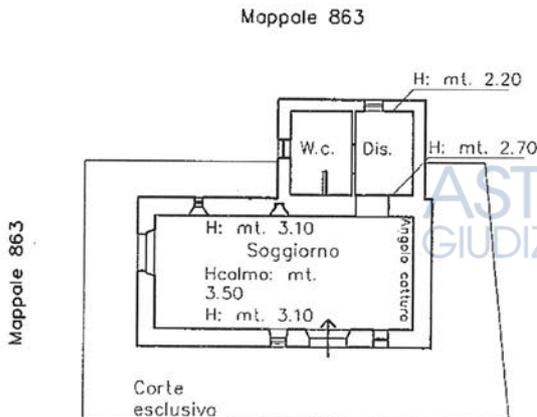
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno

N. 853

Scheda n. 2

Scala 1:200



PIANO

TERRENO

Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2023 - n. T177992 - Richiedente: CPPRR761B19G9121

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2023 - Comune di PORTOFERRAIO(G912) - < Foglio 8 - Particella 782 - Subalterno 613 > - Uiu graffiata LOCALITA' VALLE DI LAZZARO n. SNC Piano T-1

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

Dichiarazione protocollo n. L10157535 del 29/10/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portoferraio

Valle Di Lazzaro

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 781

Subalterno: 602

Compilata da:
Cappagli Roberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno

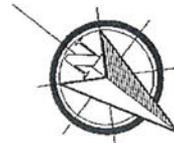
N. 853

Scheda n. 3

Scala 1:200

Piscina
H:mt.1.50

PIANO TERRENO



Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2023 - n. T177992 - Richiedente: CPPRRT61B19G9121

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2023 - Comune di PORTOFERRAIO(G912) - < Foglio 8 - Particella 782 - Subalterno 613 > - Uiu graffiata LOCALITA' VALLE DI LAZZARO n. SNC Piano T-1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. LI0081870 del 27/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portoferraio

Loc. Valle Di Lazzaro

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 782

Subalterno: 602

Compilata da:

Cappagli Roberto

Iscritto all'albo:

Geometri

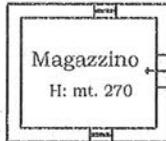
Prov. Livorno

N. 853

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2023 - Comune di PORTOFERRAIO(G912) - < Foglio 8 - Particella 782 - Subalterno 602 >
LOCALITA' VALLE DI LAZZARO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2023 - n. T177990 - Richiedente: CPPRRT61B19G9121

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