

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

redatta dall'Ing. GIANFRANCO SAVELLI su incarico del Giudice dell'Esecuzione Dott. Vincenzo Pedone del Tribunale di Grosseto per l'Esecuzione Immobiliare n. 307/2010 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Il sottoscritto Ing. Gianfranco Savelli (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto con il n. 117), con studio in Grosseto Via Mincio n. 2, nominato C.I.U. da codesto Tribunale all'udienza in data 7 giugno 2011 per l'esecuzione immobiliare n. 307/2010, il cui pignoramento è stato successivamente esteso alla paricella n. 1551 del foglio 59 del Comune di Monte Argentario, ha effettuato il sopralluogo e le verifiche al fine di procedere alla redazione della perizia tecnica rispondendo ai seguenti quesiti:

- 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'articolo 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 ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti):*

Elenco delle **iscrizioni pregiudizievoli** gravanti sugli immobili:

1. Tipo: Ipoteca giudiziale

iscritta in data: 11 dicembre 2009

a favore di: ██████████

al n° 3722

contro: ██████████

- grava su foglio 59 particella 597 (A2 località Grotтино);

Elenco delle **trascrizioni di pignoramento** gravanti sugli immobili:

2. Tipo: Verbale di pignoramento immobili

trascritto in data: 11.06.2009

a favore di: ██████████

al registro particolare: n° 5696

contro: ██████████

3. Tipo: Verbale di pignoramento immobili

trascritto in data: 25.01.2011

a favore di: ██████████

al registro particolare: n° 729

contro: [REDACTED]

4. Tipo: Verbale di pignoramento immobili

trascritto in data: 16.10.2012

a favore di: [REDACTED]

al registro particolare: n° 8537

contro: [REDACTED]

- grava su foglio 59 particella 1551, per la quota di proprietà di 1/3.

1. I beni: Immobile di civile abitazione con terreni è stato acquisito da parte di [REDACTED] da [REDACTED] in virtù di atto di compravendita, Not. Antonino di Giovanni di Gavorrano in data 12 ottobre 1973 trascritto in data 6 novembre 1973 al n. 9247 del reg. part., (foglio 59 mappale 231 e 597 per i terreni e foglio 59 mappale 280 per una terza parte indivisa del fabbricato rurale ubicato all'interno della particella 597).

2. I beni: Terreni acquisiti da parte di [REDACTED] da [REDACTED] in virtù di atto di compravendita not. Germano Giorgetti di Grosseto del 14 giugno 1976 trascritto in data 9 luglio 1976 al n. 4910 del reg. part. e rettifica con atto trascritto in data 29 settembre 1976 al n. 6651 del reg. part. (foglio 59 particelle 278 e 279);

3. Il bene: Terreno acquisito da parte di [REDACTED] quale eredità del marito [REDACTED] trascritto in data 06.12.2010 al n. 11355 del reg. part. (foglio 59 particella 1551), per la quota di proprietà di 1/3.

2) *descrive, 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.);

Gli immobili, oggetto del pignoramento, consistono in:

Villa con annessa "serra", ripostiglio ed altri manufatti, nonché terreni adiacenti a detti immobili ed un altro terreno posto a breve distanza dalla villa vera e propria.

- ◀ **Comune di Monte Argentario – Porto Santo Stefano**
- ◀ **Località Grottone**
- ◀ **Piano terra**

Dal sopralluogo effettuato in data 24 gennaio 2012 risulta che i beni sono ubicati in località Grottone, località posta sulla sinistra della Strada Panoramica in direzione di Cala Piccola del Comune di Monte Argentario. Essi consistono in una villa ad un unico piano, una "serra" e un ripostiglio ed altre costruzioni contigue a quest'ultimo tutte ad un piano e terreni in adiacenza nonché terreno nelle vicinanze.

Risalendo una strada asfaltata che devia dalla Panoramica, per inoltrarsi all'interno verso monte, si giunge all'ingresso della proprietà in questione; detto ingresso è delimitato da un muretto con inferriata e da un cancello in ferro, quindi si attraversa un ambito di proprietà (part. 1551 di proprietà per 1/3) adibito a parcheggio per accedere alla resede della villa, delimitata quest'ultima da un muro di confine e da un ingresso in legno a tre archi e

1.a VILLA



Dall'ingresso della proprietà si accede ad una resede pavimentata in cotto sui tre lati della villa, con tettoia in legno frontale all'ingresso e vista verso il mare di notevole e pregevole impatto paesaggistico. Dal prospetto che fronteggia l'affaccio verso il mare si scende ad un giardino con andamento a gradoni, anch'esso con vista mare e ubicato a - 0,85, - 1,50 e - 1,65 m. rispetto al piano di pertinenza della villa.

La villa ha la finitura di facciata ad intonaco e il tetto a capanna con copertura in laterizio.



Entrando all'interno della villa si trova un unico locale adibito a soggiorno con cammino ed una zona divisa dal soggiorno con arco adibita a cucina; sulla sinistra rispetto all'ingresso si passa alla zona notte ove un piccolo disimpegno distribuisce una camera matrimoniale, un bagno ed un'altra camera matrimoniale con bagno al suo interno. Sul retro rispetto all'ingresso è ubicato un piccolo ripostiglio facente parte sempre dell'edificio con accesso dall'esterno.

Le finiture sono di buona qualità. I pavimenti sono in maioliche 30 x 30 cm. color marrone, le pareti ad intonaco civile. I bagni entrambi con doccia hanno pavimento e rivestimento h. 2,10 m. con mattonelle in maiolica di dimensioni 20x20 cm., di colore l'uno bianco e l'altro celeste e i sanitari sono in porcellana di colore bianco.



Gli infissi esterni sono in legno con persiane e quelli interni in legno tamburato.



l. altezza interna media del fabbricato è pari a h. 3,22 m.

Sul fronte della villa è ubicata una tettoia in legno, di dimensioni ml. 10,56 x 4,36 ed altezza variabile da 2,83 a 2,15 m., non regolarmente autorizzata.

La villa sopra descritta si presenta in buone condizioni, la sua **superficie lorda ragguagliata arrotondata è pari a mq. 100,00, mentre la sua superficie utile ragguagliata arrotondata è di mq. 85,00; essa è così distribuita:**

- Soggiorno - cucina	mq. 48,69	100%	=	mq. 48,69
- Disimpegno	mq. 1,38	100%	=	mq. 1,38
- Camera matrimoniale	mq. 15,99	100%	=	mq. 15,99
- Bagno	mq. 3,92	100%	=	mq. 3,92
- Camera singola	mq. 9,29	100%	=	mq. 9,29
- Bagno interno camera singola	mq. 5,13	100%	=	mq. 5,13
- Ripost. con ingresso esterno	mq. 2,10	30%	=	mq. 0,63
Superficie utile ragguagliata in c.l.	mq. 85,00			

1.b "SERRA" - "RIPOSTIGLIO" ED ALTRI MANUFATTI

Il fabbricato accatastato come serra, non risulta legittimato da alcun titolo autorizzativo e pertanto risulta abusivo. Esso è attualmente costituito da un ingresso e due camere con rispettivi bagni.

Il fabbricato è parte in muratura e parte finestrato con infissi in alluminio anodizzato; risulta sopraelevato rispetto al piano di campagna con basamento in muratura h. 0,50 m. I locali all'interno hanno le pareti rivestite in legno ed i pavimenti in monocottura. I bagni con doccia hanno l'ingresso

L'immobile sopra descritto costituito da ripostiglio e rimessa attrezzi, ha una **superficie lorda rispettivamente pari a mq. 9,64 per il ripostiglio e mq. 9,84 per la rimessa** e netta rispettivamente pari a mq. 9,20 e 7,40.

Sia la rimessa attrezzi così come tutto il restante volume edificato in continuità risulta **abusivo**, come sarà più avanti approfonditamente relazionato.

Gli impianti presenti nella "villa" vera e propria sono:

- termico attraverso termosifoni elettrici; impianto senza salvavita con magneto-termico.
- idrosanitario con deposito acqua attraverso rifornimento privato con autobotte.

L'unità immobiliare, come sopra composta e descritta, confina con: stessa proprietà **[redacted]** e **[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]**, salvo altri.

Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Monte Argentario:

- al foglio 59 particella 597, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale €. 880,56.

Le TERRENO

Il terreno costituisce l'unico attuale accesso alla particella 597 ed esso risulta in parte pavimentato in porfido con tettola in legno per ricovero auto non oggetto di titolo autorizzativo.

Detto terreno interclude l'ingresso alla "villa", rispetto all'accesso dalla strada: esso è tenuto anche a parcheggio, con superficie parte a sterro e parte

con pezzame di porfido. Il terreno è, come sopra detto, delimitato da un muro con inferriata il cui cancello di ingresso è in ferro.

Il terreno confina con: stessa proprietà [REDACTED], strada di accesso.

[REDACTED] salvo altri.

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario:

- al foglio 59 particella 1551, Qualità Vigneto, Superficie ha 00.02,80, Reddito Dominicale €. 0,51, Reddito Agrario €. 0,43.

1.d TERRENI

I terreni ubicati a monte della "villa", sono tenuti incolti con presenza di essenze arboree e alcune piante di alto fusto.

La loro superficie complessiva risulta di Ha 00.13,10 e risultano configurati come gradone superiore alla "villa"; si accede ad essi attraverso gradini che partono dalla quota della "villa" sopra descritta.

I terreni hanno vista verso il mare ed all'interno di essi è presente il deposito di acqua che serve la "villa" e gli altri manufatti.

I terreni confinano con: stessa proprietà [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri.

I beni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario:

- al foglio 59 particella 278, Qualità Seminativo, Superficie ha 00.04,10, Reddito Dominicale €. 0,28, Reddito Agrario €. 0,08.
- al foglio 59 particella 279, Qualità Vigneto, Superficie ha 00.09,00, Reddito Dominicale €. 1,63, Reddito Agrario €. 1,39.

2. TERRENO

Il terreno ubicato nelle vicinanze della "villa" già descritta, e non adiacente ad essa, è tenuto incolto; un tempo era a vigneto e presenta un andamento in pendenza con vista mare.

Il terreno confina con: stessa proprietà [redacted] e [redacted], salvo altri.

1) bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario:

- al foglio 59 particella 231, Qualità Vigneto, Superficie ha 00,03,50, Reddito Dominicale €, 0,63, Reddito Agrario €, 0,54.

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

I dati riportati nel pignoramento originario ed alla successiva estensione, per quanto regolarmente concessionato, corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Si precisa comunque che il manufatto "villa", individuato attualmente alla particella 597 del Catasto Urbano, era in origine individuato al mappale 280 del foglio 59 ubicato all'interno della particella 597 del Catasto Terreni.

Tale manufatto (fabbricato rurale), come risulta dalla nota di trascrizione dell'atto del Dott. Antonino Di Giovanni Notaio del 6.11.1973 con n. 4947 di Reg. Part., è di proprietà per una terza parte indivisa di ██████████ mentre ricade sul terreno individuato alla part. 597 di piena proprietà della stessa ██████████

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

I beni "villa" e "ripostiglio" risultano accatastati ed in essi è ricompresa anche la "serra" che risulta non legittimata da titolo autorizzativo; per quanto riguarda i manufatti presenti e ricompresi nella particella 597, essi sono stati oggetto di richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 13 in subordine all'art. 12 della legge 47/85. Tale richiesta di Sanatoria è stata oggetto di Provvedimento di rigetto da parte dell'Amministrazione Comunale di Monte Argentario; gli stessi beni non risultano accatastati.

5) indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Monte Argentario risulta il seguente:

Regolamento Urbanistico Adottato con D.C.C. n. 61 del 16.09.2010 e
Approvato con D.C.C. n. 12 del 23.03.2012.

Per detto strumento urbanistico i beni in questione risultano ricompresi
all'interno del "Territorio rurale: ambiti territoriali" (Lav. C R.U.), sono
normati dall'Art. 61 "Zone a prevalente carattere naturale - EN" e da tale
articolo sono previsti:

- Prestazioni funzionali

Al loro interno sono consentite le funzioni finalizzate alla
conservazione della natura, nonché tutte le forme di fruizione e di
utilizzo delle risorse naturali e storico-culturali compatibili
con la conservazione degli attuali livelli di naturalità.

Sono altresì consentite le attività agricole e forestali, nonché le
funzioni connesse con l'agricoltura e la forestazione.

Sono infine consentite le seguenti funzioni integrate, purché
esercitate con utilizzazione del patrimonio edilizio esistente non
agricolo e purché non concentrate e non comportanti eccessivi
carichi urbanistici e/o ambientali:

o *funzioni di servizio consistenti in* attrezzature e servizi di
interesse comune a carattere culturale, scientifico, didattico,
formativo, ricreativo, escursionistico, religioso e per attività
sociali connesse;

o *funzioni turistico-ricettive consistenti in* strutture ricettive:
limitatamente ai bad & breakfast fino a un massimo di 10
posti letto/struttura (o nella tipologia e nella consistenza

effettiva se già esistenti alla entrata in vigore delle presenti norme);

- o *funzioni commerciali consistenti in:* esercizi di ristoro fino a un massimo di 30 coperti (o nella consistenza effettiva se già esistenti alla entrata in vigore delle presenti norme). Agli esercizi di ristoro possono essere collegate piccole strutture ricettive, ottenute attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, con un massimo di 16 posti letto a struttura. Il collegamento funzionale, che deve dare luogo alla gestione unitaria dell'esercizio di ristoro e della struttura ricettiva, risponde ai requisiti specificatamente definiti dal RE.

- *Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola*

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola in conformità a quanto disciplinato dall'art. 50, sono consentiti, se e in quanto non in contrasto con le disposizioni di cui alle Parte Seconda e Terza e Quarta, Titolo II, Capo I delle presenti norme, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme.

Sugli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, ospitano strutture ricettive ed esercizi di ristoro sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia RE3, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme.

In base al Piano Strutturale vigente i beni in questione ricadono nell'Unità Territoriale Organica Elementare - UT/OE 4.

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

I beni hanno il seguente iter tecnico amministrativo:

- Licenza Edilizia, rilasciata dal Comune di Monte Argentario in data 13.12.1971 con n. 11743 a nome ██████████, con nulla osta della Soprintendenza di Siena e Grosseto del 25.11.1971 con n. 5177, relativa alla ristrutturazione di un fabbricato rurale.
- Concessione in Sanatoria a mezzo Condono Edilizio legge n. 724 del '94 con n. 3839/95 del 15 ottobre 2001 a nome ██████████, con la quale veniva sanata la "villa" nello stato attuale in cui essa si trova (a meno della tettoia in continuità con la villa), mentre veniva respinto l'ampliamento del box metallico e la prescrizione di effettuare tutte quelle opere atte a garantire una corretta regimazione delle acque superficiali e piovane, oltre all'adeguamento delle acque reflue.

rilievo delle acque reflue relativo alla pratica di cui alla Sanatoria suddetta.

- Condono Edilizio con n. 3120/85 ai sensi dell'art. 32 della legge 47/85 non definito positivamente, al quale *"La Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 16.04.1998 con decisione n. 200 verbale n. 15, conferma il precedente parere negativo, in quanto trattasi di strutture precarie e che contrastano con l'ambiente circostante, inoltre si rileva che esse ricadono in zona A (zona di inedificabilità assoluta)"*.

Successivamente in data 22.05.2002 veniva presentato un progetto di Sanatoria ai sensi dell'art. 13 in subordine all'art. 12 della legge 47/85 che mirava alla legittimazione di tutti gli immobili presenti nella particella 597 afferente alla "villa"; detto progetto conforme allo stato di fatto, è stato rigettato con Provvedimento Dirigenziale del Comune di Monte Argentario in data 3 ottobre 2002 prot. n. 9342/02.

A tale proposito si richiama il parere del Collegio Ambientale del Comune di Monte Argentario, che già nel 2001 aveva respinto il mero ampliamento del box metallico ed il relativo parere della Soprintendenza di Siena che in data 08.01.01, con nota n. 26204 concordava con quanto espresso dall'Amministrazione Comunale.

Inoltre per quanto afferisce ai terreni posti al di sopra della "villa" risulta agli atti depositato un progetto di recinzione approvato con Concessione Edilizia del 20 Maggio 1978 prot. n. 5942. Detto progetto prevedeva la messa in opera della recinzione con pali di cemento affondati nel terreno per

h. 0,50 m. con h. fuori terra pari a 1,50 m. e rete "a maglia sciolta" plastifica colore verde h. 1,20 m.

Quindi per quanto sopra relazionato e per quanto documentato e depositato negli uffici preposti del Comune di Monte Argentario le opere legittimate presenti all'interno della particella 597 risultano essere la "villa" ed il "ripostiglio" originario anche chiamato "box metallico".

7) dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultima 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;

I beni fin qui descritti sono vendibili in n. 2 lotti:

LOTTO 1: Villa con resede e pertinenze ubicata in località Grottone – Porto Santo Stefano – Comune di Monte Argentario, individuata al foglio 59 particella 597 del Catasto Fabbricati di detto Comune e Terreno (per ingresso particella 597) individuato al foglio 59 particella 1551 del Catasto Terreni (di proprietà per 1/3); nonché Terreni in adiacenza ubicati in località Grottone – Porto Santo Stefano – Comune di Monte Argentario, individuati al foglio 59 particelle 278 e 279 del Catasto Terreni di detto Comune;

LOTTO 2: Terreno ubicato in località Grottone – Porto Santo Stefano – Comune di Monte Argentario, individuato al foglio 59 particella 231 del Catasto Terreni di detto Comune.

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso è 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 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;

Gli immobili ed i terreni sono pignorati a ~~XXXXXXXXXX~~ per la Piena Proprietà; la particella 597 è pignorata per la piena proprietà mentre, così come già espresso, il fabbricato in essa presente originariamente part. 280 (che ha dato origine alla "villa") era di proprietà per 1/3; il Terreno individuato al Catasto Terreni al foglio 59 con part. n. 1551 (che consente l'accesso alla particella 597) è pignorato per la quota di 1/3.

9) accerti, se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito il 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;

Gli immobili risultano occupati dalla esecutata.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale,

Vale quanto espresso al quesito 9.

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 rimarranno 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;

Sui beni gravano i seguenti vincoli:

- Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza:
Articolo 136 "Immobili e aree di notevole interesse pubblico"
-"Intero territorio del Comune di Monte Argentario" (già oggetto di vincolo ai sensi della Legge 1497/1939) - Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958 (Regione Toscana, Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e paesaggio adottato con Del. C.R. n. 32 del 16.06.2009).
Il vincolo sopra esposto interessa tutti i beni.
- Beni culturali e paesaggistici dal D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002 n. 137): "Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (comma 1, lettera g)" (Regione Toscana, Piani di Indirizzo Territoriale con valore di Piano paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e paesaggio adottato con Del.C.R. n. 32 del 16.06.2009).
Il vincolo sopra esposto interessa la particella di terreno n. 231 e per una modesta parte la particella di terreno n. 279 del foglio 59.
- Area sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267/1923.
Il vincolo sopra esposto interessa tutti i beni.

11) 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).

Gli immobili vengono valutati con il seguente metodo:

Metodo sintetico comparativo confrontato con il mercato locale, tenuto conto della ubicazione degli immobili, del loro uso e dello stato in cui essi si trovano.

Si valuta quindi il più probabile valore di mercato dei beni, previa indagine comparativa, rispettivamente nella misura di:

- **LOTTO 1: a – b – c – d “Villa” (a) con annesso “Ripostiglio” (b)** distinti al Catasto Urbano del Comune di Monte Argentario al foglio 159 particella 597, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 880,56, proprietà 1/1;

Terreno (c) per l'accesso alla sopradetta particella distinto al Catasto Terreni al foglio 59 particella 1551, Qualità Vigneto, Superficie ha 00.02.80, Reddito Dominicale €, 0,51, Reddito Agrario €, 0,43, **proprietà 1/3**; **Terreni (d)** distinti al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al foglio 59 particella 278, Qualità Seminativo, Superficie ha 00.04.10, Reddito Dominicale €, 0,28, Reddito Agrario €, 0,08, **proprietà 1/1**, e al foglio 59 particella 279, Qualità Vigneto, Superficie ha 00.09.00, Reddito Dominicale €, 1,63, Reddito Agrario €, 1,39, **proprietà 1/1**;

per i beni a – b – c :

€. 5.500,00/mq x 100,00 (villa) + 9,64 (ripostiglio) x 0,30 mq. = 103,00 in c.t. di superficie lorda ragguagliata = €. **566.500,00**.

Deffa stima tiene in considerazione sia la posizione di particolare pregio paesaggistico del bene che l'area di pertinenza della "villa", tenuta a giardino e sia di 1/3 del valore del terreno (part. 1551) per il passaggio e l'ingresso alla "villa", nonché della necessità di demolire ogni abuso edilizio presente.

Si procede alla stima mediante la metodologia per capitalizzazione della rendita conseguibile:

Considerando congruo un affitto complessivo per i mesi estivi di €.
22.000,00, abbiamo:

- €. 22.000,00 = reddito lordo €. 22.000,00
- detraendo il 25% per imposte, manutenzione, ecc.

€. 5.500,00

- Residua il reddito netto annuo di €. 16.500,00

Capitalizzando il reddito netto annuo al tasso del 3,00% si ha il valore capitale di €. 550.000,00.

Mediando i due valori di stima si ottiene il valore dell'immobile in cifra tonda corrispondente ad €. 558.250,00.

per i Terreni – bene d

€. 15,00/mq x ha 0.13.10 di superficie in c.t. = €. 19.650,00 in considerazione della posizione paesaggistica e quale ulteriore pertinenza della “villa”.

Per un totale “villa” e pertinenze con “terreni adiacenti” di €.
577.900,00.

- **LOTTO 2: Terreno** distinto al Catasto Urbano del Comune di Monte Argentario:
al foglio 59 particella 231, Qualità Vigneto. Superficie ha 00.03.50, Reddito Dominicale €. 0,63. Reddito Agrario €. 0,54. **proprietà 1/1.**
€. 10,00/mq x ha 0.03.50 di superficie in c.t. = €. 3.500,00.

VALORE DEGLI IMMOBILI

Per quanto precedentemente relazionato, mediando i valori ottenuti con il metodo sintetico e per capitalizzazione del reddito, si ricava il seguente valore venale degli immobili in una libera contrattazione di compravendita alla attualità:

LOTTO 1: a - b - c - d "villa" e pertinenze con "terreni adiacenti":

PREZZO BASE: EURO 577.900,00

LOTTO 2: TERRENO - PREZZO BASE: EURO 3.500,00

Il C.T.U.

Ing. Gianfranco Savelli

ALLEGATI:

- 1) Servizio fotografico (n. 48 foto per pag. 24);
- 2) n. 4 Visure catastali;
- 3) n. 1 Mappa catastale;
- 4) n. 1 Elaborato planimetrico catastale;
- 5) Licenza di costruzione n. 11743;
- 6) Concessione Edilizia prot. n. 5942;
- 7) Parere negativo Commissione Edilizia Integrata n. 3110/85;
- 8) Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 3839/95 del 15.10.2001;
- 9) Provvedimento di rigetto di Domanda di Sanatoria, emesso in data 3 ottobre 2002;
- 10) Certificato di destinazione urbanistica di tutti i terreni;
- 11) Certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella 1551 del foglio 59.

COMUNE DI MONTE ARGENTARI
(Provincia di Grosseto)

53019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 - Fax 0564811912

IL RESPONSABILE del SERVIZIO URBANISTICA

Vista la domanda in carta resa legale in data 06/11/2012 presentata in pari data al Protocollo Generale dell'ente n° 27631 dalla Sig.ra [REDACTED] al fine di ottenere il CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA dei terreni attualmente dotati al NUOVO CATASTO TERRENI del Comune di Monte Argentario (GR) come:

- Foglio n° 59 e Mappali n. 1551

Verificato lo strumento URBANISTICO vigente costituito dal PIANO STRUTTURALE approvato con atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 63 in data 25/07/2002, e dal REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 in data 23/05/2012 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 28 in data 11/07/2012.

Individuata sugli elaborati del Regolamento Urbanistico l'ubicazione dei terreni descritti in premessa, in base agli elementi riportati sulla domanda stessa.

Che in base al PIANO STRUTTURALE vigente i terreni summenzionati ricadono nell' Unità Territoriale Organica Elementare - UTOF 4

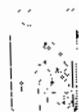
Che in base al REGOLAMENTO URBANISTICO vigente i suddetti terreni ricadono in ambito Fa - Arce a prevalente carattere naturale che per ragioni storiche e/o ambientali presentano caratteri naturali o prevalentemente naturali. Al loro interno sono consentite le funzioni finalizzate alla conservazione della natura nonché tutte le forme di fruizione e di utilizzazione delle risorse naturali e storico-culturali compatibili con la conservazione degli attuali livelli di naturalità e non comportanti eccessivi carichi urbanistici e/o ambientali. Sui edifici esistenti con destinazione d'uso agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3. Sui edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2.

Terrazzamenti e le altre sistemazioni idraulico-agrarie o forestali sono modalità di sistemazione dei versanti collinari, storicamente finalizzate a contenere le avvezioni del suolo e ad evitarne il dilavamento e l'erosione da precipitazioni. Costituiscono componenti qualificate del paesaggio in quanto esempi virtuosi delle possibilità di un'ottimale difesa e uso del suolo, governo delle acque meteoriche, modellamento armonico del

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale del Rio n. 8 - Tel. 0564811911 - Fax 0564812360 - C.F. 00124260539

prevenitiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino di cui si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto Bacino, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro complessivo del presente Piano. Nelle aree P.P.E. il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 2/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza. Sono altresì consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 580/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 580/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettere la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento, gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche, ed i interventi di ampliamento e di adeguamento di opere edifici in strutture pubbliche o



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Romani n. 8 - Tel. 0564811911 - Fax 0564812360 - C.T. 00124360538



di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di Bacino: nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.

Pericolosità idraulica bassa L1 aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni: a) non vi sono notizie storiche di inondazioni b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di spanda.

Siti di importanza regionale (SIR) presenti nella Rete Natura 2000 (già SIC e ZPS83), individuati, su tutto il territorio comunale con l'eccezione delle zone urbanizzate dell'arco nord-orientale, ai sensi della L.R. n. 56/2000. Comprendono aree di grande interesse ambientale, dove sono presenti habitat e specie, di flora e di fauna, la cui conservazione è ritenuta strategica a livello regionale e comunitario. Sono finalizzati ad evitare il degrado degli habitat naturali e seminaturali, garantendone il mantenimento e, all'occorrenza, il ripristino.

Che suddetti terreni insistono i seguenti **VINCOLI EX LEGE**:

Aree sottoposte al Vincolo Idrogeologico

Aree sottoposte al Vincolo Paesaggistico (D. Lgs. n. 42/2004)

Il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n°380/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n°380/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si rilascia su carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.



Porto Santo Stefano, li 22 Novembre 2012.

IL FUNZIONARIO INCARICATO
(Dott. Arch. Francesca Togni)
[Firma]

IL RESPONSABILE P.C. AREA I
(Dott. Arch. Andrea de Sensi)
[Firma]

MARCHIO DI QUALITÀ
010,62
CANT. C/0101/62

03018718 03018718 03018718
00090525 0501072012 17 07:47
0001-39039 862740417171090
IDENTIFICATIVO 011054281017

0 3 1 1 0 5 4 5 2 0 1 9 3 1

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 - Fax 056481122

IL RESPONSABILE del SERVIZIO URBANISTICO

Vista la domanda in carta resa legale in data 05/10/2012 presentata in data 08/10/2012 al Protocollo Generale dell'Ente n° 24695 dall'ing. GIANFRANCO SAVELLI al fine di ottenere il CERTIFICATO di DESTINAZIONI URBANISTICHE dei terreni attualmente distanti al NUOVO CATASTO TERRENI del Comune di Monte Argentario (GR) come:

- Foglio n° 59 e Mappati n. 1551, n. 278, n. 279, n. 231;

Verificato lo strumento URBANISTICO vigente costituito dal PIANO STRUTTURALE approvato con atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 63 in data 25/07/2002, e dal REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 in data 23/03/2013 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 28 in data 11/07/2012. Individuata sugli elaborati del Regolamento Urbanistico l'ubicazione dei terreni descritti in premessa, in base agli elementi riportati sulla domanda stessa.

CERTIFICA

Che in base al PIANO STRUTTURALE vigente i terreni summenzionati ricadono nell' Unità Territoriale Organica Elementare - UTOE 4

Che in base al REGOLAMENTO URBANISTICO vigente i suddetti terreni ricadono in ambito *En - Aree a prevalente carattere naturale* che per ragioni storiche ed ambientali presentano caratteri naturali o prevalentemente naturali. Al loro interno sono consentite le funzioni finalizzate alla conservazione della natura, nonché tutte le forme di fruizione e di utilizzazione delle risorse naturali e storico-culturali compatibili con la conservazione degli attuali livelli di naturalità e non comportanti eccessivi carichi urbanistici ed ambientali. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2.

Che ai fini della TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO i terreni suddetti sono soggetti alle seguenti disposizioni:

Aree a pericolosità geomorfologia elevata G3 - P.A.I. - P.F.E. aree in cui sono presenti fenomeni quescenti, aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 - Fax 0564812360 - C.F. 00124360538

intensi fenomeni erosivi e da subsidenza. Sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto Bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano. Nelle aree P.F.E. il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituissero elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza. Sono altresì consentiti a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria,

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 - Fax 0564812360 - C.F. 00124360538

straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia; interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento; gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume; gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche; gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di Bacino; nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.

Pericolosità geomorfologica media G.2 aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e glaciologici dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

Pericolosità idraulica bassa I.1: aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni: a) non vi sono notizie storiche di inondazioni; b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Boschi, da conservare quali componenti essenziali del patrimonio ambientale, della funzionalità ecologica del territorio comunale e della qualità paesaggistica; ogni intervento dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni del Regolamento DPCR n. 48/r del 8.8.2003. Al loro interno è vietata qualsiasi attività che possa pregiudicare la struttura forestale nel suo complesso, in special modo la realizzazione di nuove strade (salvo l'impossibilità di utilizzarle e ammodernare opere e strutture e di nuove costruzioni), ancorché provvisorie, fatta

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 - Fax 0564812360 - C.F. 00124360538

eccezione per quelle che si rendessero necessarie ai fini della tutela ambientale e della protezione civile e per quelle connesse al taglio dei boschi (ai sensi dell'art. 49 della L.R. 39/2000 e artt. 90/95 del D.P.G.R. n. 48/2003). La recinzione dei boschi, o di parte di essi, è proibita e può essere autorizzata solo in casi di documentate esigenze naturalistiche e previa realizzazione di idonei percorsi pubblici di attraversamento o di circosollazione delle parti recintate. Nelle aree boscate degradate a seguito di incendi o cause di origine antropica, gli interventi di manutenzione devono essere finalizzati alla riconversione verso cenosi stabili emature, compatibili con la natura del suolo e le potenzialità di evoluzione dell'impianto vegetazionale.

Siti di importanza regionale (SIR) presenti nella Rete Natura 2000 (già SIC e ZPS83), individuati, su tutto il territorio comunale con l'eccezione delle zone urbanizzate dell'area nord-orientale, ai sensi della L.R. n. 56/2000. Comprendono aree di grande interesse ambientale, dove sono presenti habitat e specie, di flora e di fauna, la cui conservazione è ritenuta strategica a livello regionale e comunitario. Sono finalizzati ad evitare il degrado degli habitat naturali e seminaturali, garantendone il mantenimento e, all'occorrenza, il ripristino.

Che suddetti terreni insistono i seguenti **VINCOLI EX LEGE**:

Aree sottoposte al Vincolo Idrogeologico

Aree sottoposte al Vincolo Paesaggistico (D. Lgs. n. 42/2004)

Il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n°380/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n°380/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si rilascia su carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge

Porto Santo Stefano, li 05 Novembre 2012

IL FUNZIONARIO INCARICATO
(Dot. Arch. Francesca Testi)

IL RESPONSABILE P.O. ARCA 1
(Dot. Arch. Andrea de Sotis)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO



Motto
La Pace

LICENZA DI COSTRUZIONE

AL SINDACO

Visto la domanda in data 15/07/2009 del sig. [redacted] in riferimento al
per casare autorizzati a costituire un [redacted] a ristrutturare un fabbricato rurale con progetto
redatto dallo stesso [redacted];

in questo Comune al n. [redacted] in Via "Località "Le Fonti"

Visto i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Visto il parere espresso dalla Commissione Comunale di Edilizia in data 15/07/2009;

Visto il parere espresso dalla Soprintendenza ai Monumenti e alle Gallerie di Siena in data 15/07/2009
con foglio n. 1177;

Visto il verbale in 27 punti, redatto dall'interlocutore in data

di [redacted] e l'aver della Cassa Nazionale di Previdenza per gli Ingegneri ed Architetti
Udine il Territorio Comunale in data 15/07/2009;

Molto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario in data

Visto il Regolamento Comunale di Edilizia e il Regolamento Comunale di Urbanistica ed Urban.

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1992 n. 271;

Visto le modifiche apportate dalla legge n. 462, del 28/02/2001;

autorizza



all'esecuzione dei lavori, di cui alla domanda citata nella premessa, sotto l'assicurazione delle vigenti disposizioni
in materia di edilizia, igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori
norme dell'arte, perché nessun danno, presente o futuro, ed ad altri, in definitiva, in quanto per i precedenti casi
quanto per i futuri, costruzioni adattare, nonché l'osservanza delle prescrizioni di cui sopra riportate.

Il che salva, riservati e rispettati i diritti di terzi.

Il che, fabbricati, non deve essere in alcun modo pubblico, né per altro modo, e deve essere
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
4) per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dall'Ufficio Comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato, o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) se nel manovrare il suolo pubblico il costruttore incontra o manovra per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso.

6) gli assiti di cui al paragrafo 3 ed altri ripari devono essere imbracciati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure gli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa da tramonto al levar del sole, secondo l'intero corso della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il rivestito od il riparo su cui è collocata.

7) a cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del tecnico

8) l'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precetti ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti

9) l'Amministrazione Comunale con il rilascio della presente autorizzazione, non assume alcun obbligo per la fornitura dei servizi pubblici nella zona (come fornitura acqua potabile, fognature ecc.) salvo che tali servizi non siano già esistenti in loco.

10) Dovranno essere posti in opera adeguati cassoni per l'acqua piovana

11) Il costruttore è tenuto a tenere in corso l'opera fino alla sua completa ultimazione, e a non sospendere o interrompere la stessa senza permesso scritto dell'Ufficio Comunale. In caso di sospensione o interruzione dell'opera, il costruttore è tenuto a pagare all'Ufficio Comunale, a titolo di indennità, la somma di Lire 100.000 (centomila) per ogni mese di sospensione o interruzione.

Il proprietario e i cassieri e di lavoro sono entrambi responsabili di ogni eventuale inadempienza alle norme generali di legge e ai regolamenti comunali come alle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione

Alla presente licenza di costruzione è allegato un esemplare di ogni disegno

dal Palazzo Comunale, li 10/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it
IL SINDACO

[Firma illeggibile]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Agenzia e Territorio

Data: 24/06/2011 - Ora: 13:16:41

Fine

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2011

Visura n° GRO105112 Pag. 1

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTE ARGENTARIO (Codice: F437) Provincia di GROSSETO

Dati relativi all'immobile selezionato sito nel comune di MONTE ARGENTARIO Sezione di

Soggetto individuato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Miscro	Regione	Classe	Compartecipazione		
1	Urbanic	59	59		Urbanic	Zona	VI	3	5,5 vani	Euro 880,56 Lit. 1.705,000	VARIAZIONE DEL 200/2001 (1992) (2001) e di COPERTURE (percentuale) 1997 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE

Indirizzo LOCALITA' GROTTINO SNO' parte III.
Annotazioni Nota n. 1044 proprio - catastato 24/06/2011

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI SPAZI
Proprietà

DATI DERIVANTI DA Ingresso in possesso del 10/06/1987

Rilasciata da Ufficio Provinciale di GROSSETO Richiedente: SAVELLI

Agenzia
Territorio

Data: 24/06/2011 - Ora: 13:17:18 File

Visura per soggetto

Visura: GR0105113 Page

limitata ad un comune, ad una titolarità e ad un gruppo di immobili
Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2011

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTE ARGENTARIO (Codice: F437) Provincia di GROSSETO

Soggetto individuato

I. Immobili siti nel Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice F437) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Particella	Sub.terr.	Qual. Cata.	Superficie m ²	Destez.	Reddito	Qual. catast. (m ²)	Data di pertinenza
1	58	278		SEMINATI IVO	5 04 10		Dominicale Euro 0,28 L. 533	Agrario Euro 0,08 L. 164	Impianto meccanografico del 09/02/1977
2	58	278		VIGNETO	3 09 09		Euro 1,63 L. 3.150	Euro 1,39 L. 2.700	Impianto meccanografico del 09/02/1977

Totale: Superficie 13,10 Redditi: Dominicale Euro 1,91 Agrario Euro 1,47

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]

DATI TRIBUTARI DA (ISTITUTO) CAUITO PUBBLICO (del 14/06/1978) Visura n. 10452 in atti dal 20/12/1982 Repertorio n. AD11 Regione GROSSETO Sede GROSSETO Registro n. LR. Sed.

Riscossa da Ufficio Provinciale di GROSSETO Richiedente SAVELLI

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2011

Dati della richiesta

Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice: F437)

Provincia di GROSSETO

Catasto Terreni

Foglio: 59 Particella: 231

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Sub	Qualità Classe	S. particellare	Descr.	Religione		
59	231	-		MIGLIORATO	3	terreno	Dominicale	Agente	
							Euro 0,63	Euro 0,54	Impianto meccanografico del 09/02/1977
							L. 1.025	L. 1.050	
Nota					Partic.				

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1.000/100	

Richiesta da Ufficio Provinciale di GROSSETO

Richiedente SAVEI LI

Agenzia de
Territorio

Data: 13/04/2012 - Ora: 17:17:08

Linea

Visura storica per immobile

Visura n. 1458134 Page 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/04/2012

Situazione degli intestati dal 27/11/1985

N. [REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Frazionamento in atto dal 27/11/1985	[REDACTED]	dal 27/11/1985

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N. [REDACTED]	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CATASTRALI	DATI DERIVANTI DA
	Foglio Particella Sub. Partz. Qualif. Classe Superficie metri Deduz.	Comune	
1	59 287 - VIGNETO 3	Domitola	Giudizio meccanografico del 09/02/1977
	Partita 7340	Aggato L. 4.110	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. [REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 09/02/1977	[REDACTED]	1. Proprietà per 100% 1967 fino al 31/03/2002

Presentata dal Servizio Telematico

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

11 - Ufficio Telematico Ausiliario in sede della Tribunale