

TRIBUNALE DI LIVORNO

Geom. Valerio Morelli
Via Piero Gobetti, 3 – 57017 Collesalveti (LI)
Tel e Fax.: 0586 941307
e-mail: geom.valerio.morelli@gmail.com
pec reginde: valerio.morelli@geopec.it

□□ ✦ □□

ALL'ILL.MO DR. GIUDICE

DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ED AL CURATORE DEL FALLIMENTO

DR. GIULIO NICOLETTI

□□ ✦ □□

FALLIMENTO:

43/2016 sentenza n. 44/2016 del 13.04.2016 depositata il 18/4/2016

Esperto stimatore: **Geom. Valerio Morelli**

□□ ✦ □□

1. Premessa

Il sottoscritto Geom. Valerio Morelli, iscritto al Collegio dei Geometri Diplomatici e Laureati della Provincia di Livorno con il n. 1248 ed iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Livorno al n. 110 e con studio in Collesalveti frazione Stagno, via Piero Gobetti 3, ha ricevuto incarico dal Tribunale di Livorno per mezzo del Dr. Giulio Nicoletti, curatore del fallimento in oggetto di eseguire i necessari accertamenti e individuare il prezzo a base d'asta dei beni immobili pignorati di cui alla procedura fallimentare 43/2016.

Al fine di assolvere l'incarico, il sottoscritto si è recato presso gli immobili posti nel Comune di Suvereto (LI) con primo sopralluogo agli immobili del 13/12/2017, affiancato da un fabbro per l'accesso alle abitazioni e garage di cui i lotti n. 14 e 15 e successivi sopralluoghi agli immobili per rilievi metrici interni, rilievi celerimetrici esterni, rilievi fotografici interni ed esterni, verifica dei lotti non compresi in loc. Fonte Nuova. Lo scrivente ha fatto anche accesso al comune di Suvereto sia per la richiesta del CDU sia per la ricerca ed il ritiro delle pratiche edilizie che hanno interessato la lottizzazione. (n. 2 volte per

richiesta e ritiro documentazioni tra cui il CDU (Uffici Edilizia privata e Anagrafe) e due volte presso l'urbanistica (per deposito e ritiro del frazionamento catastale della lottizzazione). Per la richiesta ed il ritiro di atti e certificati ed ha fatto accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Livorno e Servizio pubblicità immobiliare di Livorno per l'estrazione dei documenti necessari all'espletamento della CTU, effettuando poi le necessarie indagini di mercato al fine di giungere alla più equa valutazione del bene pignorato.

Per la disposizione e le consistenze dei beni rientranti nel fallimento è stato ritenuto opportuno predisporre più lotti di cui seguono le relative descrizioni.

Per fare questo è stato necessario compiere un rilievo per aggiornare le mappe catastali in quanto i lotti da 1 a 4, il 16, il 17 e il 19 e 20 non erano materializzati.

Il lotto 9, pur essendo in mappa non rappresentava l'edificio soprastante e pertanto, dietro presentazione di tipo mappale e di frazionamento è stato possibile censire le singole particelle. Le particelle sono state frazionate seguendo i perimetri del piano di lottizzazione. Catastalmente sono state riscontrate alcune discordanze rispetto agli elaborati progettuali che sono descritti all'interno del corpo della perizia. In particolare è stato rilevato che una porzione dei lotti da 18 a 20 è posta al di sotto del muro di contenimento e pertanto lo scrivente ha staccato il mappale 704 che risulta sede stradale.

Una volta aggiornate le mappe sono stati censiti i fabbricati. Poiché nessuno dei fabbricati presi in esame può dirsi terminato, lo scrivente ha poi proceduto ad accatastare le u.i. sia seguendo lo stato rilevato sia gli elaborati progettuali.

Gli immobili sono stati proposti al catasto in categoria F3, unità in corso di costruzione.

Seguendo la numerazione attribuita con il piano di lottizzazione, si specifica che i lotti sono i seguenti.

Lotto n. 1: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento

Lotto n. 2: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento

Lotto n. 3: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento

Lotto n. 4: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento

Lotto n. 5: il lotto 5 non era previsto nella variante alla lottizzazione, esso, come numerazione è stato saltato. Per semplicità viene assegnato il n. 5 al terreno agricolo esterno all'area di lottizzazione ed avente numero di particella 643.

Lotto n. 6: villa unifamiliare disposta su due livelli con giardino esclusivo sui 4 lati. Edificata come struttura ma ancora allo stato grezzo.

Lotto n. 9 diviso in 4 sub lotti: piccolo condominio edificato come struttura ma ancora allo stato grezzo. Si compone di 4 appartamenti, due al piano primo e due al piano secondo e 4 garage al piano terra.

Lotto 9A: costruendo garage al piano terra e costruendo appartamento al piano secondo.

Lotto 9B: costruendo garage al piano terra e costruendo appartamento al piano primo.

Lotto 9C: costruendo garage al piano terra e costruendo appartamento al piano secondo.

Lotto 9D: costruendo garage al piano terra e costruendo appartamento al piano primo.

Lotto n. 14: villino unifamiliare con giardino esclusivo su 4 lati. Lotto edificato in cui sono state realizzate parte delle finiture ma rimasto parzialmente da completare, non è presente agibilità né fine lavori.

Lotto n. 15: villino unifamiliare con giardino esclusivo su 4 lati. Lotto edificato in cui sono state realizzate parte delle finiture ma rimasto parzialmente da completare

Lotto n. 16: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento

Lotto n. 17: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento

Lotto n. 18: villino unifamiliare edificato in cui sono state realizzate parte delle finiture ma rimasto parzialmente da completare sia internamente che esternamente

Lotto n. 19: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento

Lotto n. 20: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento

Per l'identificazione ed il posizionamento dei lotti si allega elaborato grafico riportante i numeri di lotto e la loro ubicazione nel comparto.

2.0. Proprietà, disponibilità dell'immobile, spese ed oneri condominiali, vincoli condominiali

Gli immobili sono intestati alla XXXXXXX in forza dei seguenti atti traslativi.

ATTO PUBBLICO del 12/11/2007 Repertorio n.: 37789 Rogante: XXXXX

Sede: XXXXX Registrazione: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 6701.1/2007). XXXXXX XXXXX.

ATTO PUBBLICO del 30/12/2005 Repertorio n.: 71146 Rogante: XXXXXXXX

Sede: XXXXXX Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 161.1/2006)

Di seguito si inseriscono inoltre le formalità reperite presso la conservatoria dei RRII di Volterra di cui in allegato viene riportata completa documentazione.

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2008 - Registro Particolare 914 Registro Generale 1487. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 8561/3439 del 31/01/2008. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

DI DESTINAZIONE. Immobili siti in SUVERETO(LI)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2008 - Registro Particolare 3397 Registro Generale 5312. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 117681/32916 del 04/06/2008. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE. Immobili siti in SUVERETO(LI)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2008 - Registro Particolare 5166 Registro Generale 8108 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 117951/33115 del 29/08/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE Immobili siti in SUVERETO (LI)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2008 - Registro Particolare 6410 Registro Generale 10038 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 118061/33202 del 15/10/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in SUVERETO(LI)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2008 - Registro Particolare 6415 Registro Generale 10043 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 9510/4202 del 31/10/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE Immobili siti in SUVERETO(LI)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2009 - Registro Particolare 2534 Registro Generale 4074 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio

10000/4817 del 18/05/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE Immobili siti in SUVERETO(LI)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/07/2009 - Registro Particolare 3708 Registro Generale 5869 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio

10169/4760 del 13/07/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE Immobili siti in SUVERETO(LI)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/04/2010 - Registro Particolare 1888 Registro Generale 3053 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 10950/5392

del 01/04/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE Immobili siti in SUVERETO(LI)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2012 - Registro Particolare 174 Registro Generale 1298 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO SEZIONE DIST.

DI PIOMBINO Repertorio 30/2012 del 03/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SUVERETO(LI) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 957 del 26/11/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012 - Registro Particolare 3714 Registro Generale 5015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 400 del 11/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, immobili siti in SUVERETO(LI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 956 del 26/11/2013 (CANCELLAZIONE)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2013 - Registro Particolare 975 Registro Generale 1325. Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 431/2013 del 11/02/2013 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in SUVERETO(LI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 187 del 21/02/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 188 del 21/02/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2017 - Registro Particolare 3766
Registro Generale 5428 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO
Repertorio 43/2016 del 18/04/2016 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA
DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in SUVERETO(LI)
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2017 - Registro Particolare 5584
Registro Generale 7982 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO
Repertorio 82/2013 del 14/09/2017 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI
TRASFERIMENTO IMMOBILI. Immobili siti in SUVERETO(LI)
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2017 - Registro Particolare 5585
Registro Generale 7983 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO
Repertorio 82/2013 del 02/08/2016 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI
TRASFERIMENTO IMMOBILI. Immobili siti in SUVERETO(LI)
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2017 - Registro Particolare 5586
Registro Generale 7984 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO
Repertorio 82/2013 del 07/07/2016. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI
TRASFERIMENTO IMMOBILI. Immobili siti in SUVERETO(LI)
16. ANNOTAZIONE CONTRO del 21/02/2018 - Registro Particolare 185
Registro Generale 1492 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO
Repertorio 82/2013 del 02/08/2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
RESTRIZIONE DI BENI Immobili siti in SUVERETO(LI)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2364 del 2006

17. ANNOTAZIONE CONTRO del 21/02/2018 - Registro Particolare 186
 Registro Generale 1493 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO
 Repertorio 82/2013 del 02/08/2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
 RESTRIZIONE DI BENI Immobili siti in SUVERETO(LI)
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1161 del 2011

18. ANNOTAZIONE CONTRO del 21/02/2018 - Registro Particolare 189
 Registro Generale 1496 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO
 Repertorio 82/2013 del 07/07/2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
 RESTRIZIONE DI BENI Immobili siti in SUVERETO(LI) Formalità di
 riferimento: Iscrizione n. 2364 del 2006

19. ANNOTAZIONE CONTRO del 21/02/2018 - Registro Particolare 190
 Registro Generale 1497 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO
 Repertorio 82/2013 del 07/07/2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
 RESTRIZIONE DI BENI Immobili siti in SUVERETO(LI)
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1161 del 2011

2.1. Proprietà

L'immobile risulta in intestato come segue

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2.2. Disponibilità degli immobili

L'accertamento effettuato il 24 luglio 2018 presso l'Agenzia delle Entrate in
 relazione alla presenza di contratti di locazione e/o comodato, ha dato il
 seguente esito:

*"Con riferimento alla nota del 26 dicembre 2017 comunico che, da
 interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome della
 XXXXXXXX in qualità di dante causa non risultano in corso contratti*

di locazione per gli immobili indicati. Tuttavia risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Piombino (TZY) il seguente comodato:

- in data 19 gennaio 2012 al numero 130 serie 3 a favore di XXXXXX. "

(Allegato L4: richiesta verifica Ade e risposta).

A tal proposito lo scrivente ha individuato la XXXXX con promittente acquirente di una u.i. con relativo garage nel 2012 (immobili inseriti nel lotto 11). La XXXXXX è divenuta proprietaria di tali immobili il 02/08/2016 e pertanto tale comodato è da ritenersi superato da tale trasferimento immobiliare. Gli immobili di cui la presente perizia, inseriti della lottizzazione di Fonte Nuova, in tutte le occasioni di sopralluogo sono risultati liberi.

2.3. Congruità canone di locazione / Amministrazione del condominio.

Non sono presenti canoni di locazione. Non sono presenti amministrazioni condominiali.

2.4. Imposte indirette trasferimento immobiliare

I beni sono di proprietà di una società. La vendita è pertanto soggetta all'applicazione dell'imposta di registro, oltre le ipotecarie e catastali. La vendita del bene è soggetta ad iva secondo misura di legge.

2.5. Spese ed oneri condominiali

Gli immobili di cui si relaziona non sono ancora ultimati e pertanto non ci sono amministratori e/o spese di condominio riguardanti la ripartizione della spesa comune. In merito alle urbanizzazioni in convenzione si rimanda all'apposito atto di convenzione fra proprietari e Comune di Suvereto del Notaio XXXXX del 15.02.2007 rep 116200 raccolta 31893, il riferimento è contenuto nel paragrafo n. 5 e nella nota che precede le stime al paragrafo n. 6.

(Allegato: copia concessioni con elaborati grafici).

Ubicazione degli immobili

3.0. Ubicazione

I beni oggetto di stima sono ubicati nel comune di Suvereto e concentrate in località FONTENUOVA ad eccezione di n.2 particelle censite al catasto terreni e precisamente foglio 25 particelle 544 e 577.

Entrambe le particelle ricadono all'interno di precedenti interventi edilizi. Per quanto riguarda il mappale 577, per pregressi impegni di convenzione sottoscritti col comune di Suvereto, rientra tra le aree da cedere per la realizzazione di spazi pubblici. Tali obblighi non attengono alla particella 544 che, come da fotografie allegate, risulta essere corpo di sede stradale di via Caduti del Lavoro.

Gli altri beni, trovano sede in località Fonte Nuova, in zona di recente espansione urbanistica e fanno parte del comparto detto Fonte Nuova, ad eccezione della particella 643 foglio 25, che seppur limitrofa e confinante, risulta al di fuori dell'area lottizzata.

La zona gode di una buona esposizione e buona panoramicità. Il piano attuativo per l'edificazione convenzionata ha previsto il sorgere di una serie di nuovi lotti che verranno trattati nei paragrafi successivi. Il progetto prevede una zona centrale a verde, con camminamenti e viabilità, zona parcheggi ed urbanizzazioni e con raccordo stradale alla sottostante via di Fonte Nuova mediante diramazione dalla parallela via Unità d'Italia.

Il progetto ha previsto la realizzazione di villini mono familiari, bi familiari e piccoli condomini quadrifamiliari, ognuno circondato da spazio verde e con garage di proprietà. In particolare, per i lotti 14 e 15, già corredati di infissi e portoncini di accesso, è stato utilizzato l'intervento di un fabbro per aprire le serrature e sostituirle. Copia delle chiavi sono state consegnate alla curatela. Dai sopralluoghi è emerso che alcuni fabbricati hanno raggiunto le finiture interne ed esterne, ma comunque non sono completati. Altri fabbricati sono

stati realizzati fino allo stato grezzo, mentre in altri lotti devono essere ancora iniziate le lavorazioni e presentate le relative pratiche autorizzative.

Le urbanizzazioni sono state parzialmente realizzate, manca lo stradello interno ai lotti da n. 16 a n. 20 ed i relativi parcheggi e le sistemazioni dei terreni a verde con i relativi camminamenti. Nella zona suddetta non è ancora presente illuminazione pubblica, marciapiedi e derivazioni per gli allacci fognari. In linea generali tutti i fabbricati hanno struttura portante terminata mentre tutto il resto dell'edificio è allo stato grezzo, quindi senza rifiniture o comunque senza che le stesse siano state completate.

Fra i fabbricati realizzati, quelli più avanzati sul piano dei lavori sono il lotto n. 14 ed il lotto n. 15 ma solo uno dei due può definirsi quasi completato, anche se mancano sempre delle rifiniture e completamenti impiantistici. Il fabbricato è il villino unifamiliare, posto sulla sinistra di Via Unità d'Italia di cui il lotto 14.

3.1 Descrizione dei luoghi

Il comune in cui si trovano i beni fa parte della provincia di Livorno in Toscana ed è Suvereto che ha una popolazione di poco più di 3000 abitanti. Il paese è uno dei comuni della Val di Cornia, sede di importanti aziende vinicole e fa parte dell'associazione Città del Vino e del circuito dei borghi più belli d'Italia.

Il comparto in cui sono stati previsti spazi Verdi, e posteggi più che sufficienti alla ricettività prevista dalla lottizzazione è situato alle porte del centro cittadino, a circa 500 mt dal borgo storico e posto in zona ben raggiungibile sia in auto che a piedi. La zona è leggermente acclive, dotata di buona panoramicità verso la costa e contornata dal verde della campagna del luogo.

Il collegamento stradale avviene con la Via Unità d'Italia che si addentra nel comparto con diramazione da viale della Libertà. Le opere di urbanizzazione stradale sono parzialmente ultimate così come parzialmente ultimate sono le sistemazioni a parcheggio, l'illuminazione e le opere per i servizi di adduzione

e scarico degli impianti fognari. Occorrono opere di movimentazione terra e prima ancora di pulizia da vegetazione di sottobosco e da materiali residui di lavorazioni e trovanti per poter andare a completare le urbanizzazioni convenzionate previste. Si allega atto di convenzione e progetto delle urbanizzazioni. Occorre precisare che come da foto allegati, nei singoli lotti e nelle zone da urbanizzare sono presenti sia cumuli di terreno ad oggi ricoperti di vegetazione, sia scarti e materiali da costruzione, nonché massi trovanti, lasciati sul posto in abbandono.

3.2 Descrizione dei luoghi e situazione catastale pregressa.

I beni di cui si relaziona, al momento del primo sopralluogo incidono sulle seguenti particelle

foglio 25 mappale 240 seminativo arborato di mq 200 rd 1,34 ra 0,62 ma di fatto porzione di via Unità d'Italia.

foglio 25 mappale 634 qualità seminativo di classe 1, mq 3112 RD 24,11, RA 13, 66 di fatto contenente oltre che viabilità e parcheggi anche i lotti 19 e 20 oltre che la "Fonte" che da previsione progettuale rimarrà di competenza comunale.

foglio 25, mappale 635 ente urbano di mq 538 che individua il lotto 18 della lottizzazione.

foglio 25, mappale 636 contenente oltre che la viabilità e parcheggi anche i lotti n. 9, 16 e 17

foglio 25, mappale 641, ente urbano di mq 560 che individua il lotto 15 della lottizzazione.

foglio 25, mappale 642, ente urbano di mq 555 che individua il lotto 15 della lottizzazione.

foglio 25 mappale 643, esterno alla lottizzazione, terreno agricolo identificato dallo scrivente come lotto 5.

foglio 25, mappale 644, ente urbano di mq 540, che individua il lotto 6 della lottizzazione.

foglio 25 mappale 645 contenente oltre che viabilità e parcheggi anche i lotti 1, 2, 3 e 4.

Oltre ai beni sopra descritti, la XXXXXX ha intestati altri due mappali in Suvereto. Essi sono i seguenti.

Catasto terreni, foglio 25 particella 544 uliveto di classe 1 mq 104 Rd 0.54 € Ra 0.40 € Tale particella risulta essere parte del corpo di sede stradale di via Caduti del Lavoro.

Catasto terreni, foglio 25 particella 577 uliveto di classe 1 mq 100 Rd 0.52 € Ra 0.39 € per pregressi impegni di convenzione sottoscritti col comune di Suvereto, questa particella rientra tra le aree da cedere per la realizzazione di spazi pubblici.

3.3. Situazione catastale attuale

Lo scrivente in qualità di CTU si è occupato anche del rilievo celerimetrico eseguito con GPS e stazione totale per inserire sulle mappe le strade ed i parcheggi e per definire i perimetri dei singoli lotti in quanto, i lotti n. 1, 2, 3, 4, 9, 16, 17, 19 e 20, come le urbanizzazioni, non erano catastalmente definiti ed il fabbricato distinto al lotto n. 9 non era ancora inserito sulle mappe catastali.

Oltre che l'aggiornamento mappa, è stato allestito anche il censimento dei fabbricati e di ogni costruzione presente sul lotto che al momento del conferimento di incarico ancora non censita. i DOCFA (documentazione del fabbricato) che lo scrivente ha depositato presso l'AdE di Livorno sono stati accompagnati dagli elaborati planimetrici ma non di planimetrie, essendo tutti gli immobili trattati in corso di ultimazione e per questo motivo è stato presentato un accatastamento in categoria F3 che significa Unità Immobiliare in corso di costruzione ovvero unità che non sono ancora state ultimate. La

categoria catastale f3 è una categoria provvisoria. Il fabbricato accatastato in tale categoria, in caso di accertamento degli uffici catastali, ha la possibilità di ottenere la proroga al censimento definitivo previa presentazione di apposita dichiarazione circa la mancata ultimazione dei lavori (Agenzia delle Entrate, circolare n. 27/E del 13 giugno 2016). Si allega alla presente relazione estratto di mappa precedente con le indicazioni delle variazioni apportate, e la situazione catastale aggiornata al 20 novembre 2018.

A seguito degli aggiornamenti cartografici (controfirmati anche dall'amministrazione comunale per loro presa visione) e della presentazione degli accatastamenti in categoria F3 con i relativi elaborati planimetrici, la situazione catastale ad oggi è riportata nella visura generale dei beni allegata (allegato 21). Lo scrivente precisa che solo per la particella 701, oggetto di viabilità e parcheggi, non essendo ancora state completate le urbanizzazioni nella zona est, non è stata ancora presentata la pratica docfa per il censimento come area F1 (fatto invece per il mappale 723 già completo di urbanizzazione marciapiedi ed asfalto). Una volta completata la viabilità ed i parcheggi anche sulla particella 701 non vi saranno cause ostative all'aggiornamento catastale. Ad oggi la particella 701, di cui visura allegata alla presente relazione, già frazionata secondo lo schema progettuale, è censita come ente urbano di mq 5542 mq.

3.4. Conformità catastale

L'esperto precisa che gli estratti di mappa e gli elaborati planimetrici delle unità immobiliari depositati presso l'ex agenzia del territorio sono catastalmente conformi. L'esperto, esaminata gli elaborati e visto che gli stessi risultano conformi allo stato di fatto dei beni specifica che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122, e

come precisato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010, ritiene garantita la cosiddetta coerenza oggettiva delle planimetrie e risulta pertanto non obbligatorio presentare un nuovo elaborato planimetrico catastale. La presentazione delle planimetrie catastali dello stato di fatto dovrà però essere compiuto al momento del completamento dei lavori nelle varie U.I. in modo da aggiornare la situazione catastale al termine delle opere. Specifica descrizione catastale è contenuta all'interno della descrizione dei lotti. *(Allegati: elaborati planimetrici e documentazione catastale).*

4.1. Descrizione titoli abilitativi

Le pratiche edilizie relative agli immobili depositate presso il Comune di Suvereto sono generate dalla lottizzazione e dal conseguente piano attuativo che sono sotto descritte. I singoli permessi di costruzione sono inseriti all'interno dei singoli lotti.

4.2 LOTTIZZAZIONE e Piano attuativo. Inquadramento Urbanistico.

Il comparto nasce a seguito di piano attuativo di cui permesso a costruire n. 8 del 29.05.2007 presentato in data 01/03/2007 protocollo 1776, di cui piano di lottizzazione IU3 Loc. Fonte Nuova a cui segue variante 42 del 2007 e successivamente concessione n. 2 del 2011 per opere di completamento.

Il piano attuativo ha interessato un'area di mq catastali 26.800 corrispondenti ad una potenzialità di edificazione di mc 12.000.

L'area ed i terreni sopra descritti sono classificati urbanisticamente nel Regolamento Urbanistico vigente approvato con delibera consiliare n. 25 del 14.06.2011, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURT n. 34 del 24.08.2011. come segue:

a) N. C. T Foglio n. 25 Particelle n. 240-544-577-643-645-636-634:

- in parte come "Assimilata alla Zona C del D.M. 1444168" "- sottozona Fv2 (Intervento unitario 1U3 Fontenuova) - approvato con delibera consiliare n. 88

del 30.11 .2004 e successiva variante approvata con delibera consiliare n. 53 del 29.12.2006 - finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale da realizzarsi nell'ambito dell'intervento unitario denominato "1U3". regolamentato all'interno della scheda Pv2 facente parte del dossier f delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

- si specifica che è stata sottoscritta la convenzione Rep. 112.393 in data 30.03.2005 ed a seguito di variante al predetto piano attuativo è stata sottoscritta nuova convenzione Rep. 116.200 del 15.02.2007. La scadenza delle suddette convenzioni è di 10 anni dalla loro sottoscrizione. Ma per effetto del decreto legge 21 giugno 2013, n.69 convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013. n. 98. All'articolo 30 comma 3-bis, il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942. n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni. In tal senso il termine della scadenza temporale è il 14.02.2020.

-in parte come "Assimilata alla Zona C del D.M. 1444/68" - "sottozona V1e" (Verde attrezzato di valore ecologico naturale - D.M. 1444/68 art. 3, lett. c) ove sono consentiti gli interventi di cui agli arti. 41-90 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;

- in parte come assimilata alla "Zona E del D.M. 14441/68" - sottozona E3" (aree agricole nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori) ove sono consentiti gli interventi di cui al Capo II del Titolo III (dall'art. 76 all'art. 84) delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;

Su tali aree non insistono il Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 (ex L. 431/85) ed il Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23.

I terreni in questione sono collocati all'interno della pericolosità idraulica 1.1 - "pericolosità idraulica bassa" ed all'interno della pericolosità geomorfologica: come "G2a - pericolosità geomorfologica bassa" così come classificato dal Regolamento Urbanistico.

Si specifica che la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ha validità a tempo indeterminato, mentre la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ha valenza quinquennale dalla efficacia del Regolamento Urbanistico. Pertanto le aree relative alla parte della disciplina delle trasformazioni, allo scadere del quinquennio, è definita come "aree non pianificate" e sulle stesse sarà applicabile l'art. 105 della L.R.T. 65/2014;

Si specifica inoltre:

a) che con deliberazione consiliare n. 29 del 01.08.06 è stato adottato il Piano Strutturale d'Area, successivamente approvato con deliberazione consiliare n. 19 del 03.04.2007 e successiva variante approvata con delibera consiliare n. 44 del 28.04.2016.

b) che con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 72 del 24.7.07 è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale e successive modifiche ed integrazioni introdotte dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.3.15 di approvazione della integrazione paesaggistica al PIT che introduce specifica disciplina di piano.

c) che le aree coperte da bosco di cui all'art. 3 della L. R. T 21.3. 00 n. 39, sono sottoposte a Vincolo Idrogeologico e Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 37 della citata L. R. T. 39100 e suo Regolamento di Attuazione D.P.G.R n. 481r del 08.08.03.

d) che sui terreni, posti lungo le strade pubbliche o di uso pubblico, grava il rispetto stradale di cui al nuovo Codice della Strada D. lgs. 285/92 e suo regolamento di attuazione D.P.R. n. 495/92.

e) che con l'approvazione del Regolamento urbanistico trovano applicazione i piani attuativi vigenti di cui all'art. 97 e le salvaguardie di cui all'art. 98 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

f) Per variazione degli strumenti urbanistici che hanno riguardato anche i lotti oggetto di stima, è stata allestita e presentata a cura del curatore e dello scrivente che ne ha redatto la parte tecnica, un contributo e successivamente una osservazione al redigendo Poc, piano operativo comunale.

A seguito del Contributo depositato e della Osservazione al Poc, per il comparto oggetto di stima, denominato "Fontenuova", con il quale è stato richiesto il mantenimento dell'edificabilità del comparto, è stato ottenuto almeno in parte l'effetto desiderato, ossia il mantenimento dell'edificabilità dei lotti ancora non edificati, anche se con metratura e cubatura inferiore alle precedenti previsioni urbanistiche.

Dopo gli incontri presso gli uffici tecnici ed anche alla presenza Sindaco, è stata richiesta ed accordata la possibilità di vendita dei lotti già edificati posti a nord del comparto, a cui inizialmente il comune aveva espresso parere contrario al rilascio delle agibilità per il mancato completamento delle opere di urbanizzazione previste dall'intervento in edilizia convenzionata. È stata anche concordata la possibilità di vendita del lotto n. 18, anche se per questo fabbricato, il comune non convaliderà l'attestazione di agibilità se non dopo il completamento delle opere di urbanizzazione e verde pubblico contenute nella concessione convenzionata.

Pur essendo stata tolta la possibilità di realizzazione di abitazioni quadrifamiliari e la realizzazione di mini condomini composti da sei unità

immobiliari, è stata raggiunto l'obiettivo di poter edificare su tutti i lotti rimasti villette mono o bifamiliari.

In sintesi con la nuova normativa del Poc (piano operativo comunale), viene prevista la realizzazione di villette uni e bifamiliari su tutti i lotti non ancora edificati e la possibilità di alienazione di tutti i lotti posti in zona già urbanizzata, ovvero i lotti n. 15 villino unifamiliare, 14 villino unifamiliare, 9 quadrifamiliare ed accessori, e 6 villa unifamiliare.

Il fabbricato unifamiliare posto sul lotto 18 non potrà invece essere dichiarato agibile, se non al completamento dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria che risultano ancora da mettere in opera e che dovranno essere presentati con un progetto unitario congiuntamente ai lotti da 1 a 4, 16, 17, 19 e 20.

Allo stesso modo, gli immobili che potranno sorgere sui lotti già frazionati dallo scrivente, ma che ad oggi non sono ancora edificati, da 1 a 4, 16, 17, 19 e 20 potranno ottenere l'agibilità solo al completamento delle opere di urbanizzazione e di verde pubblico del comparto.

Ad oggi quindi, risulterebbero alienabili senza problematiche di rilascio dell'agibilità i seguenti lotti, come da numerazione progettuale e di perizia, Lotto n. 5, Lotto n. 6, Lotto n. 9 diviso in 4 sub lotti, Lotto 9°, Lotto 9B, Lotto 9C, Lotto 9D, Lotto n. 14: Lotto n. 15.

Al contrario, come sopra già specificato, per il lotto 18, anche se trattasi di lotto parzialmente edificato, il Comune rilascerà agibilità al suo completamento solo dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione concordate con gli uffici tecnici comunali durante la fase progettuale dalla XXXXXX oggi in fallimento.

Per i lotti sopra riportati, 5, 6, 9 (tutti), 14, 15 e 18, restano invariati i parametri di perizia raccolti nella relazione di stima del CTU già depositata, rimando però

sospeso il rilascio dell'agibilità del lotto 18 fino al completamento delle opere di urbanizzazione che dovranno essere depositate con un progetto unitario insieme a tutti gli altri lotti ancora da edificare.

Per le variare previsioni dei restanti lotti in seguito elencati e che il Comune ha uniformato a villini mono/bifamiliari, lo scrivente ha allestito un aggiornamento delle stime dei lotti 1, 2, 3, 4, 16, 17, 19, 20. Conseguentemente sono soggette ad aggiornamento anche le ripartizioni delle spese per le urbanizzazioni che precedentemente erano state calcolate sulle volumetrie del piano del comparto.

Per le mutate disposizioni urbanistiche, ad oggi definitive, e per la possibilità di vendita dei lotti n. 5: n. 6: n. 9 diviso in 4 sub lotti: Lotto 9A: Lotto 9B: Lotto 9C: Lotto 9D, Lotto n. 14e Lotto n. 15, lo scrivente ha avuto in data 13 giugno 2024 un incontro nuovo incontro con il Responsabile Tecnico del settore urbanistico che ha confermato quanto fino ad ora riportato nella presente relazione tecnica.

4.3. Conformità urbanistica dei lotti.

- Nel caso dei lotti edificabili di cui nn. Da 1 a 4, 16, 17, 19 e 20 su cui non è stato ancora presentato nessun permesso a costruire lo scrivente, visti i luoghi e visto che non è presente nessuna costruzione, ne dichiara la conformità urbanistica.

- Nel caso del lotto esterno alla lottizzazione di cui lotto numero 5, visto che non vi sono costruzioni e che la recinzione ed il muro di contenimento verso est rientra nella lottizzazione Fontenuova, lo scrivente ne dichiara la conformità urbanistica.

- Nel caso dei lotti nn. 6, 9, 14, 15 e 18, visto lo stato dei lavori non completi e visto che dovranno obbligatoriamente essere presentate pratiche edilizie per i completamenti da eseguire e con la possibilità di trasmettere varianti in corso

devono essere ancora realizzate per quanto concerne la strada di accesso ai lotti da 16 a 20. Nelle opere da realizzare è anche compreso il parcheggio che troverà ubicazione al di sotto del muro contro terra dei lotti 13 e 14.

Nella parte centrale del lotto (uliveta), dove dovranno eseguirsi opere di sistemazione pulizia e sistemazione del verde, si svilupperanno zone a viabilità pedonale che collegheranno trasversalmente il lotto attraversando il fossato con un ponticello in legno sino ai parcheggi della zona est. Anche il fossato dovrà essere recuperato. Nella zona caratterizzata dalla presenza dei lotti, il fossato è già stato incanalato e coperto, mentre nella zona centrale del lotto è stato previsto l'allargamento degli argini, il rifacimento delle sponde con pietre, l'arricchimento delle sponde con inserimento di arbusti e vegetazione ornamentale con flora tipica del sottobosco mediterraneo. Si prevede una zona dotata di anse e golene in prossimità delle quali si svilupperà il percorso pedonale con zone corredate di panchine ed attrezzature per la sosta nello spazio destinato a verde.

Per quanto attiene alla Fonte, il progetto di restauro prevede che i materiali da utilizzare dovranno essere di recupero con mattone e pietra faccia vista; la pavimentazione antistante la fonte, in prossimità della strada carrabile è prevista in cotto.

5.1. Operazioni tecniche e di trasferimento relative ai lotti non ricadenti in quelli oggetto di stima

Lo scrivente, visti i luoghi delle particelle 577 e 544 esterne al lotto e precedentemente descritte, e visti i luoghi della lottizzazione convenzionata Fontenuova, ritiene opportuno che insieme alle particelle n. 577 già ceduta al Comune ancorché ancora intestata a XXXXXX, e 544, di fatto sede stradale, anche i mappali in Loc. Fonte Nuova detta anche "loc. il Quattrino", nn. 701, 704, 723 (viabilità e parcheggi), 702, 711, 717 (verde pubblico) e 706

(Fonte Nuova), siano da cedere al Comune in riferimento alla convenzione stipulata al momento dell'approvazione del piano.

In questo particolare caso, mentre le particelle 704 e 723 sono parte del corpo stradale e quindi non più soggette ad interventi, per i mappali rimanenti 702, 706, 711 e 717 le opere programmate devono ancora essere realizzate. Anche per quanto riguarda la particella 701 che delimita sede stradale e parcheggi, le opere di urbanizzazione devono essere ancora in parte completate.

Le particelle ancora interessate ai lavori di urbanizzazione potranno essere cedute al comune solo ad opere finite. Per quanto sopra non ci sono cause ostative per il trasferimento al comune dei mappali 544, 577, 704 e 723 come da convenzione, mentre in relazione alle altre particelle viene prevista l'attribuzione della comproprietà indivisa dei mappali 701, 702, 711 e 717 tra gli aggiudicatari dei lotti da 1 a 4 e da 16 a 20, il cui prezzo prevede un ribasso che tiene conto dell'obbligatorietà dell'accollo delle urbanizzazioni rimaste da completare, per poi al termine dei lavori, provvedere alla cessione dei suddetti mappali al Comune di Suvereto.

Si precisa anche che sul mappale 723, ex mappale 240 grava un diritto di servitù perpetua e gratuita per passo pedonale e carraio in favore della limitrofa particella 241 e 506 come riportato sull'atto di compravendita del 30.12.05.

Tutti i mappali descritti si trovano sul foglio catastale n. 25. Si allega schema particellare allegato 22.

6.0. DESCRIZIONE DEI LOTTI.

Nota comune a tutti i lotti ad esclusione del lotto 5.

Per tutti i lotti l'oggetto di stima è la piena proprietà e gli immobili vengono stimati liberi. Per tutti i lotti in alienazione ad eccezione del lotto 5, esterno alla lottizzazione, viene compresa la comproprietà delle particelle nn. 701, 702, 706, 711 e 717 del foglio 25, le quali, una volta completati i lavori di

urbanizzazione e verde dovranno essere cedute al Comune di Suvereto.

Lotto n. 1: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento e per il quale non è stato presentato nessun permesso a costruire.

Il lotto è inserito nel piano di lottizzazione. Superficie Catastale mq 910.

Questo lotto è il primo sulla sinistra salendo in via Unità d'Italia dalla via vicinale di Fonte Nuova. Trattasi di un appezzamento di terreno di natura modestamente acclive che ad oggi si presenta invaso da arbusti e canne. Per rendere in modo migliore le pendenze e la visione del lotto, lo scrivente ha inserito delle foto estrapolate da google earth, risalenti all'epoca dei lavori di lottizzazione ed in cui, oltre ai confini, si nota l'andatura e la consistenza del terreno, ad oggi difficilmente riconoscibili per via della vegetazione presente.

Questo lotto, estrapolando dal piano di lottizzazione in variante con le precedenti previsioni urbanistiche prevedeva un volume in progetto di mc 415 per n. 1 alloggi. Villino Unifamiliare.

Ad oggi, con le previsioni urbanistiche attuali del POC questo lotto rientra nel comparto PUC 1 Fonte Nuova che ha una previsione edificatoria totale di mq 1610 distribuiti sui lotti da 1 a 4, 16, 17, 19 e 20.

Identificazione Catastale: Comune di Suvereto Fg 25 mappale 721, qualità Uliveto di classe 2, mq 910 rd 2,82€ ra 2,11€. Particella censita con FRAZIONAMENTO del 05/11/2018 protocollo n. LI0067530 in atti dal 05/11/2018 presentato il 05/11/2018 (n. 67530.1/2018).

Confini: la particella confina in senso orario con particella 701, strada vicinale di fonte nuova, mappale 586, mappale 720.

Lotto n. 2: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento e per il quale non è stato presentato nessun permesso a costruire.

Il lotto è inserito nel piano di lottizzazione. Superficie catastale mq 870.

Questo lotto è il secondo sulla sinistra salendo in via Unità d'Italia dalla via vicinale di Fonte Nuova. Trattasi di un appezzamento di terreno di natura modestamente acclive che ad oggi si presenta invaso da arbusti e canne. Per rendere in modo migliore le pendenze e la visione del lotto, lo scrivente ha inserito delle foto estrapolate da google earth, risalenti all'epoca dei lavori di lottizzazione ed in cui, oltre ai confini, si nota l'andatura e la consistenza del terreno, ad oggi difficilmente riconoscibili per via della vegetazione presente.

Questo lotto, estrapolando dal piano di lottizzazione in variante con le precedenti previsioni urbanistiche prevedeva un volume in progetto di mc 415 per n. 1 alloggi. Villino Unifamiliare.

Ad oggi, con le previsioni urbanistiche attuali del POC questo lotto rientra nel comparto PUC 1 Fonte Nuova che ha una previsione edificatoria totale di mq 1610 distribuiti sui lotti da 1 a 4, 16, 17, 19 e 20.

Identificazione Catastale: Comune di Suvereto Fg 25 mappale 720, qualità Uliveto di classe 2, mq 870 rd 2,70€ ra 2,02€. Particella censita con FRAZIONAMENTO del 05/11/2018 protocollo n. LI0067530 in atti dal 05/11/2018 presentato il 05/11/2018 (n. 67530.1/2018).

Confini: la particella confina in senso orario con particella 701, mappale 721, mappale 586, mappale 718.

Lotto n. 3: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento e per il quale non è stato presentato nessun permesso a costruire. Il lotto è inserito nel piano di lottizzazione. Superficie catastale mq. 1060.

Questo lotto è il terzo sulla sinistra salendo in via Unità d'Italia dalla via vicinale di Fonte Nuova. Trattasi di un appezzamento di terreno di natura modestamente acclive che ad oggi si presenta invaso da arbusti e canne. Per rendere in modo migliore le pendenze e la visione del lotto, lo scrivente ha inserito delle foto estrapolate da google earth, risalenti all'epoca dei lavori di

lottizzazione ed in cui, oltre ai confini, si nota l'andatura e la consistenza del terreno, ad oggi difficilmente riconoscibili per via della vegetazione presente.

Si nota sul lotto la presenza diffusa di massi trovanti.

Questo lotto, estrapolando dal piano di lottizzazione in variante con le precedenti previsioni urbanistiche prevedeva un volume in progetto di mc 1000 per n. 6 alloggi.

Ad oggi, con le previsioni urbanistiche attuali del POC questo lotto rientra nel comparto PUC 1 Fonte Nuova che ha una previsione edificatoria totale di mq 1610 distribuiti sui lotti da 1 a 4, 16, 17, 19 e 20.

Identificazione Catastale: Comune di Suvereto Fg 25 mappale 718, qualità Uliveto di classe 2, mq 1060 rd 3,28€ ra 2,46€. Particella censita con FRAZIONAMENTO del 05/11/2018 protocollo n. LI0067530 in atti dal 05/11/2018 presentato il 05/11/2018 (n. 67530.1/2018).

Confini: la particella confina in senso orario con particella 701, mappale 720, mappale 586, mappale 588, mappale 719.

Lotto n. 4: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento e per il quale non è stato presentato nessun permesso a costruire. Il lotto è inserito nel piano di lottizzazione. Superficie catastale mq 960.

Questo lotto è il quarto sulla sinistra salendo in via Unità d'Italia dalla via vicinale di Fonte Nuova. Rimane in zona ovest rispetto al fabbricato realizzato sul lotto 6 che prende la posizione d'angolo nella lottizzazione. Trattasi di un appezzamento di terreno di natura leggermente acclive che ad oggi si presenta invaso da arbusti, canne e con presenza di un accatastamento sostanzioso di massi trovanti.

Questo lotto, estrapolando dal piano di lottizzazione in variante con le precedenti previsioni urbanistiche prevedeva un volume in progetto di mc 1000 per n. 6 alloggi.

Confini: la particella confina in senso orario con particella 593, mappale 714, mappale 633, mappale 632, mappale 644, mappale 178.

Lotto n. 6: villa unifamiliare disposta su due livelli con garage e giardino esclusivo sui 4 lati. Edificata come struttura ma ancora allo stato grezzo. Permesso a Costruire n. 28 del 29/10/2008 di cui pratica edilizia n. 107 del 2008, senza agibilità e senza fine lavori. Superficie catastale 540.

Trattasi di un fabbricato monofamiliare articolato su due livelli di cui il piano seminterrato (descritto anche come piano terra sugli elaborati catastali) è destinato progettualmente ad abitazione e garage mentre al piano primo (descritto anche come piano primo sugli elaborati catastali) si svilupperà corpo principale dell'abitazione.

Nel dettaglio, secondo le previsioni progettuali, il piano principale sarà costituito da ampio soggiorno/pranzo, angolo cottura e ripostiglio, locale bagno e disimpegno che collega le due camere ed il bagno.

Inoltre è previsto un locale interrato con accesso interno attraverso una scala.

Al piano terra è posto un garage. Il fabbricato, ancora in corso di realizzazione, è stato realizzato con struttura in muratura portante, con fondazioni in c.a. Le pareti interne sono in laterizio forato. I solai sono realizzati laterizio armato.

Per quanto attiene lo smaltimento dei liquami, è stato previsto, mediante apposita condotta in PVC rigido, di convogliare le acque nere ai collettori della pubblica fognatura già realizzati esternamente ai lotti, così come per le acque bianche. Come elementi di finitura dei fabbricati e sistemazione esterna essi sono ancora da realizzare, come tutte le rifiniture sia interne sia esterne. I prospetti esterni sono progettualmente previsti con tinteggiati a tempera, di color terra di Siena. Gli infissi esterni sono previsti in pre verniciato esterno di colore marrone e legno interno, con interconnesso doppio vetro, con oscuramenti a persiana alla fiorentina dello stesso materiale e punto di colore;

il manto di copertura è del tipo "Portoghese" di laterizio a colore naturale mentre l'oggetto di gronda è realizzato in cemento armato ancorato al cordolo. Le gronde sono in rame ma i pluviali non sono stati ancora realizzati. Le soglie e i davanzali non sono ancora presenti ma da realizzare in marmo di tipo trani. La porta dell'autorimessa non è presente ma progettualmente descritta di tipo basculante in lamiera zincata, rivestita in legno. Le porte interne degli alloggi non sono presenti ma sono previsti da progetto in legno tamburato. Le pavimentazioni esterne dei marciapiedi e dei porticati ancora completamente da realizzare sono progettualmente previste in cotto. Non sono presenti nessun tipo di pavimentazione o piastrellatura come non sono presenti intonaci. Nella porta antistante gli ingressi pedonali e carrabili è prevista la messa in opera una pavimentazione in betonelle, della stessa tipologia dei marciapiedi pubblici. Il fabbricato è parzialmente dotato di scannafosso ispezionabile. L'immobile, da progetto, prevede la realizzazione di una abitazione su due livelli di mq 132,26 al piano superiore, mq 72,64 al piano inferiore per totali mq 205 circa e di un garage di mq 30 circa. Progettualmente è previsto un porticato di mq 41 circa e una superficie a pergolato di circa mq 29 come rilevabile dalla documentazione tecnica allegata.

Identificazione Catastale: Comune di Suvereto Fg. 25 mappale 644, ente urbano di mq 540 Particella censita con Tipo mappale del 17/05/2010 protocollo n. LI0064871 in atti dal 17/05/2010 presentato il 14/05/2010 (n. 64871.1/2010). Si precisa che i mq catastali non corrispondono alla effettiva area del lotto che si aggira attorno a mq 1120.

I due subalterni che compongono l'immobile che sono desunti dal progetto ad esso relativo sono 2, entrambi censiti in categoria F3. Il sub 601, che appare destinato ad abitazione al pt e p1 con corte esclusiva ed il 602, che appare destinato a garage al piano terra.

Confini: la particella confina in senso orario con particella 643, mappale 632, mappale 701, mappale 719, mappale 178.

Lotto n. 9 diviso in 4 sub lotti: piccolo condominio edificato come struttura completa ma ancora allo stato grezzo ancora prive delle scale in CA di collegamento fra piano terra ed i due appartamenti in costruzione al piano primo. L'edificio si compone di 4 appartamenti, due al piano primo e due al piano secondo e 4 garage al piano terra. Permesso a costruire 2 del 06.03.2010 di cui pratica edilizia n. 140 del 2009 senza fine lavori e senza agibilità. Al fine di formare dei lotti omogenei e dare quindi la possibilità di alienare i subalterni in modo coerente ed assegnare ad ogni appartamento in costruzione un garage, così come previsto dal regolamento comunale, lo scrivente, potendo attingere alla divisione ed associazione dei subalterni del fabbricato gemello, già ultimato e posto alla destra di quello esaminato, ne ha estratto l'elaborato planimetrico ed ha eseguito le stesse associazioni fra appartamenti e garage sottostanti, pertanto si è giunti alla formazione dei seguenti sub lotti.

Lotto 9A: Foglio 25 mappale 714 sub 601 categoria F3 (costruendo garage al piano terra) e sub 607 categoria F3 (costruendo appartamento al piano secondo). L'appartamento come da tavole progettuali si trova al piano secondo, alla sinistra del fabbricato guardando la facciata principale da via Unità d'Italia. L'appartamento misura mq lordi 73.175 mentre il garage che è il primo da sinistra misura mq 20.95 con locale interrato di mq 13.77.

Lotto 9B: Foglio 25 mappale 714 sub 602 categoria F3 (costruendo garage al piano terra) e sub 605 categoria F3 (costruendo appartamento al piano primo). L'appartamento come da tavole progettuali si trova al piano primo, alla sinistra del fabbricato guardando la facciata principale da via Unità d'Italia.

L'appartamento misura mq lordi 73.175 mentre il garage che è il secondo da sinistra misura mq 21.28 con locale interrato di mq 5,74.

Lotto 9C: Foglio 25 mappale 714 sub 603 categoria F3 (costruendo garage al piano terra) e sub 608 categoria F3 (costruendo appartamento al piano secondo). L'appartamento come da tavole progettuali si trova al piano secondo, alla destra del fabbricato guardando la facciata principale da via Unità d'Italia. L'appartamento misura mq lordi 75.57 mentre il garage che è il terzo da sinistra misura mq 20.95 con locale interrato di mq 13.77.

Lotto 9D: Foglio 25 mappale 714 sub 604 categoria F3 (costruendo garage al piano terra) e sub 606 categoria F3 (costruendo appartamento al piano primo). L'appartamento come da tavole progettuali si trova al piano primo, alla destra del fabbricato guardando la facciata principale da via Unità d'Italia. L'appartamento misura mq lordi 75.175 mentre il garage che è il quarto da sinistra misura mq 21.28 con locale interrato di mq 5,74.

Descrizione generale del fabbricato

La progettazione esecutiva del lotto ha previsto un fabbricato quadrifamiliare articolato su tre livelli di cui il piano terra destinato a locali garage ed accesso esclusivo dalla strada posta sul fronte; mentre il piano primo e secondo è adibito ad abitazioni collegato con scale esterne con struttura in c.a.

Nel dettaglio, il piano primo e secondo saranno costituiti da soggiorno - pranzo, angolo cottura, disimpegno, locale bagno e due camere; inoltre ogni unità immobiliare possiede un terrazzo in loggia che si affaccia sulla via Unità d'Italia. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato, con fondazioni del tipo a platea. Le murature di tamponatura sono in blocchi di laterizio dello spessore di 30 cm. I solai sono realizzati in pannelli di laterizio armato; i setti divisorii interni, non portanti, sono in laterizio forato. Per quanto attiene lo smaltimento dei liquami è stato previsto mediante la realizzazione di

Confini: la particella confina in senso orario con particella 593, mappale 637, mappale 701, mappale 633.

Lotto n. 14: villino unifamiliare con garage e giardino esclusivo su 4 lati. Lotto edificato in cui sono state realizzate parte delle finiture ma rimasto parzialmente da completare. Permesso a costruire n. 03 del 22/01/2008 pratica edilizia 8397/07 del 21/09/2007 senza fine lavori ed agibilità. Superficie catastale del lotto mq 555.

Il lotto in esame è il secondo sul lato sinistro entrando nell'area di lottizzazione. Dal punto di vista morfologico, il terreno degrada con lievi pendenze, secondo due direzioni distinte: verso nord-ovest seguendo l'andamento della strada di lottizzazione e verso est, sul lato confinante con il parcheggio pubblico, posto sul lato tergale del fabbricato in progetto.

La progettazione esecutiva del lotto di nuova costruzione ha prefigurato un fabbricato monofamiliare articolato su tre livelli di cui il piano terra destinato ad abitazione e porticato, con il garage adiacente ed accesso esclusivo dalla strada posta sul fronte;

il piano primo è progettualmente adibito a camera e locale bagno e collegato con una scala interna (scala in legno non ancora interamente realizzata). Il piano interrato è collegato tramite una scala interna che conduce al locale garage. Nel dettaglio, il piano terra sarà alla fine dei lavori costituito da soggiorno - pranzo, angolo cottura, disimpegno, due locali bagno e due camere, mentre al piano superiore si prevede disimpegno, bagno esclusivo e camera. Inoltre è stato previsto e realizzato un locale interrato con accesso da una scala interna e dotato di scannafosso. Il dimensionamento volumetrico di progetto rientra nel tetto massimo ammissibile dal piano di lottizzazioni 1U3 per il lotto che permette la realizzazione di un totale di 355.00 mc > di 352,85 di progetto. Il nuovo fabbricato è stato realizzato con struttura intelaiata in

cemento armato, con fondazioni del tipo continuo in c.a.. Le murature di tamponatura sono in laterizio da cm 30 intonacate al civile. I solai ad esclusione del Piano Interrato che è realizzato in massetto di cls armato gettato su vespaio, sono realizzati in laterizio armato; i setti divisorii interni non portanti, sono in laterizio spessore 8 cm intonacati al civile e si presentano quasi interamente tinteggiati. I locali bagno e cucina presentano pavimentazioni e rivestimenti e sanitari anche se non completi. Non sono presenti le porte interne. I prospetti esterni sono tinteggiati a tempera ma non sono completi, e si presentano per quanto realizzati di color terra di Siena. Gli infissi esterni sono in preverniciato esterno di colore marrone e legno interno, con interconnesso doppio vetro, con oscuramenti a persiana alla Fiorentina dello stesso materiale e punto di colore; il manto di copertura è del tipo "Portoghese" di laterizio a colore naturale mentre l'aggetto di gronda sarà in cemento armato ancorato al cordolo. Le rifiniture della copertura saranno in rame. La struttura portante dei porticati è realizzata con capriate in legno, sovrastante orditura lignea, mezzane del tipo 15 x 30 cm a faccia vista, coibente e successiva copertura in portoghese. Le gronde ed i pluviali sono in rame di sezione circolare e semicircolare. Le scale interne di collegamento col piano primo presentano struttura e gradini in legno ma tale scala risulta incompleta, con mancanza dei gradini del centro scala e passamani. La scala di collegamento con il garage è in struttura di CA con gradini in marmo di tipo trani che caratterizza anche le soglie e i davanzali. La porta dell'autorimessa, di tipo basculante, è in lamiera zincata, rivestita in legno. Le porte interne non sono presenti. Le pavimentazioni esterne dei marciapiedi e dei porticati sono in cotto. Internamente al locale abitativo ed alla autorimessa sono stati posati dei pavimenti e dei rivestimenti in piastrelle di ceramica. Nella parte antistante gli ingressi pedonali e carrabili, facente parte della proprietà privata, è stata

messa in opera una pavimentazione in betonelle, della stessa tipologia dei marciapiedi pubblici. I cancelli di ingresso ai lotti e la recinzione sui quattro lati, sono realizzarsi in lega metallica verniciata di color piombo. La pavimentazione esterna, del vicoletto pedonale e carrabile di accesso è realizzata con betonelle autobloccanti. I muretti di recinzione o di retta per la parte fuori terra ed a vista sono realizzati in blocchi di tufo murati a faccia. Le colonne dei cancelli sono in mattoni in laterizio faccia vista. Il cancello carrabile è del tipo scorrevole. I cancelli e le ringhiere saranno in lega metallica verniciata color piombo. Il muro contro terra di contenimento verso il confine nord è realizzato in cemento armato. Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti, i quali però non risultano ultimati:

- impianto elettrico eseguito sotto-traccia;
- impianto idrico-sanitario di adduzione dalla rete potabile pubblica e di scarico con tubazione in pvc allacciato alla fognatura pubblica ubicato sul fronte strada, sanitari nei locali bagni;
- impianto di riscaldamento a metano con caldaia a condensazione, ubicata esternamente, in apposita nicchia in muratura sul lato tergale del fabbricato;
- impianto di aspirazione centralizzato, realizzato con tubazioni in pvc sottotraccia.

Non è possibile da parte dello scrivente certificare le condizioni ed i funzionamenti dei singoli impianti. L'immobile è in avanzato stato di realizzazione ma non sono completi né impianti né pavimentazioni e battiscopa e non sono presenti infissi interni. L'immobile, da progetto, prevede la realizzazione di una abitazione su due livelli di mq 93,57 al piano terra, mq 30,24 al piano primo per totali mq 123,81 circa e di un garage di mq 34,65 con sottostante interrato di mq 27,90. È stato previsto un porticato da 18,67 ed un pergolato di mq 13.20.

Identificazione Catastale: Comune di Suvereto Fg 25 mappale 642, ente urbano di mq 555. Particella censita con Tipo mappale del 17/05/2010 protocollo n. LI0064871 in atti dal 17/05/2010 presentato il 14/05/2010 (n.64871.1/2010).

I due subalterni che compongono l'immobile che sono desunti dal progetto ad esso relativo sono 2, entrambi censiti in categoria F3. Il sub 601, che appare destinato ad abitazione al pt e p1 con corte esclusiva ed il 602, destinato a garage al piano terra e locali seminterrati.

Confini: la particella confina in senso orario con particella 701, mappale 641, mappale 712, mappale 701, mappale 640 e nuovamente mappale 701.

Lotto n. 15: villino unifamiliare con garage giardino esclusivo su 4 lati. Lotto edificato in cui sono state realizzate parte delle finiture ma rimasto parzialmente da completare. Permesso a costruire n. 6 del 23.06/2009 pratica edilizia n. 153/2007 senza fine lavori e senza agibilità. Superficie catastale del lotto mq 560.

Il lotto in esame è il primo sul lato sinistro entrando nell'area di lottizzazione. Dal punto di vista morfologico, il terreno degrada con lievi pendenze, secondo due direzioni distinte: verso nord-ovest, seguendo l'andamento della strada di lottizzazione e verso est, sul lato confinante con il parcheggio pubblico, posto sul lato tergale del fabbricato in progetto.

L'edificio appare come un fabbricato monofamiliare articolato su tre livelli di cui il piano terra destinato ad abitazione e porticato, con il garage adiacente ed accesso esclusivo dalla strada posta sul fronte;

il piano primo è progettualmente adibito a camera e locale bagno ed è collegato con una scala interna. Il piano interrato è collegato anch'esso col piano terra, tramite una scala interna che conduce al locale garage.

Nel dettaglio, il piano terra sarà alla fine dei lavori costituito da soggiorno - pranzo, angolo cottura, disimpegno, due locali bagno e due camere, mentre al piano superiore si prevede disimpegno, bagno esclusivo e camera. Inoltre è stato realizzato un locale interrato con accesso da una scala interna e dotato di scannafosso. Il dimensionamento volumetrico di progetto rientra nel tetto massimo ammissibile dal piano di lottizzazioni 1U3 per il lotto che permette la realizzazione di un totale di 355.00 mc di progetto.

Il nuovo fabbricato è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, con fondazioni del tipo continuo in c.a. Le murature di tamponatura sono in laterizio da cm 30 intonacate al civile. I solai ad esclusione del Piano Interrato che è realizzato in massetto di cls armato gettato su vespaio, sono realizzati in laterizio armato; i setti divisorii interni non portanti, sono in laterizio spessore 8 cm intonacati al civile e si presentano quasi interamente tinteggiati. I locali bagno e cucina presentano pavimentazioni e rivestimenti e sanitari anche se non completi. Non sono presenti le porte interne. I prospetti esterni non sono tinteggiati, e si presentano ad intonaco liscio. Gli infissi esterni sono in preverniciato esterno di colore marrone e legno interno, con interconnesso doppio vetro, con oscuramenti a persiana alla Fiorentina dello stesso materiale e punto di colore; il manto di copertura è del tipo "Portoghese" di laterizio a colore naturale mentre l'aggetto di gronda è in cemento armato ancorato al cordolo. Le rifiniture della copertura sono in rame. La struttura portante dei porticati è realizzata con capriate in legno, sovrastante orditura lignea, mezzane del tipo 15 x 30 cm a faccia vista e successiva copertura in portoghese. Le gronde ed i pluviali sono in rame di sezione circolare e semicircolare. Le scale interne di collegamento col piano primo presentano struttura in CA e gradini in marmo tipo trani, tale scale risultano complete ma senza parapetti. La scala di collegamento con il garage è anch'essa in struttura

di CA con gradini in marmo di tipo trani che caratterizza anche le soglie e i davanzali. La porta dell'autorimessa, di tipo basculante, è in lamiera zincata, rivestita in legno. Le porte interne non sono presenti. Le pavimentazioni esterne dei marciapiedi e dei porticati sono in cotto. Internamente al locale abitativo ed alla autorimessa sono stati posati dei pavimenti e dei rivestimenti in piastrelle di ceramica. Nella parte antistante gli ingressi pedonali e carrabili, facente parte della proprietà privata, è stata messa in opera una pavimentazione in betonelle, della stessa tipologia dei marciapiedi pubblici. I cancelli di ingresso ai lotti e la recinzione sui quattro lati, sono realizzati in lega metallica verniciata di color piombo. La pavimentazione esterna, del vicoletto pedonale e carrabile di accesso è realizzata con betonelle autobloccanti. I muretti di recinzione o di retta per la parte fuori terra ed a vista sono realizzati in blocchi di tufo murati a faccia. Le colonne dei cancelli sono in mattoni in laterizio faccia vista. Il cancello carrabile è del tipo scorrevole. I cancelli e le ringhiere saranno in lega metallica verniciata color piombo. Il Muro contro terra di contenimento verso il confine nord è realizzato in cemento armato. Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti, i quali però non risultano ultimati:

- impianto elettrico eseguito sotto-traccia;
- impianto idrico-sanitario di adduzione dalla rete potabile pubblica e di scarico con tubazione in pvc allacciato alla fognatura pubblica ubicato sul fronte strada, sanitari nei locali bagni;
- impianto di riscaldamento a metano con caldaia a condensazione, ubicata esternamente, in apposita nicchia in muratura sul lato tergale del fabbricato;
- impianto di aspirazione centralizzato, realizzato con tubazioni in pvc sottotraccia.

Non è possibile da parte dello scrivente certificare le condizioni ed i funzionamenti dei singoli impianti.

Sono incompleti i battiscopa, non sono presenti le rifiniture e gli infissi interni ed inoltre si sono notati degli assestamenti che hanno causato dei danneggiamenti nella parte posteriore del marciapiede, provocando il distacco dei battiscopa esterni, facendo saltare la pavimentazione in betonelle lungo i confini Sud Ovest e provocando anche la rottura delle cimase poste alla sommità del muro di contenimento. L'immobile, da progetto, prevede la realizzazione di una abitazione su due livelli di mq 92,80 al piano terra, mq 30,24 al piano primo per totali mq 123,20 circa e di un garage di mq 34,59 circa con sottostante interrato di mq 27,90 circa. È stato previsto un porticato da 18,56 ed un pergolato di mq 17,55.

Identificazione Catastale: Comune di Suvereto Fg 25 mappale 641, ente urbano di mq 560. Particella censita con Tipo mappale del 17/05/2010 protocollo n. LI0064871 in atti dal 17/05/2010 presentato il 14/05/2010 (n.64871.1/2010).

I due subalterni che compongono l'immobile che sono desunti dal progetto ad esso relativo sono 2, entrambi censiti in categoria F3. Il sub 601, che appare destinato ad abitazione al pt e p1 con corte esclusiva ed il 602, che appare destinato a garage al piano terra e locali seminterrati.

Confini: la particella confina in senso orario con particella 701, mappale 579, mappale 712 e mappale 642.

Lotto n. 16: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento e per il quale non è stato presentato nessun permesso a costruire. Il lotto è inserito nel piano di lottizzazione. Superficie catastale 1102. Questo lotto posto al di sotto del muro di contenimento che delimita il lotto 15 e si trova sulla destra salendo in via Unità d'Italia dalla via vicinale di Fonte Nuova. Una

recinzione a maglia sciolta lo divide dalla vicina particella 579. Trattasi di un appezzamento di terreno di natura modestamente acclive che ad oggi si presenta invaso da arbusti e canne. Al momento del sopralluogo risultava accessibile e presentava la presenza di alcuni scarti di lavorazioni edili dei cantieri limitrofi.

Questo lotto, estrapolando dal piano di lottizzazione in variante con le precedenti previsioni urbanistiche prevedeva un volume in progetto di mc 893 per n. 4 alloggi.

Ad oggi, con le previsioni urbanistiche attuali del POC questo lotto rientra nel comparto PUC 1 Fonte Nuova che ha una previsione edificatoria totale di mq 1610 distribuiti sui lotti da 1 a 4, 16, 17, 19 e 20.

Identificazione Catastale: Comune di Suvereto Fg 25 mappale 712, qualità Uliveto di classe 1, mq 1110 rd 5,73€ ra 4,30€.

Fa parte del lotto anche la Particella 707 seminativo di classe 2, mq 2, rd 0,02 e ra 0,01. Particelle censite con FRAZIONAMENTO del 05/11/2018 protocollo n. LI0067530 in atti dal 05/11/2018 presentato il 05/11/2018 (n. 67530.1/2018).

Confini: le particelle confinano in senso orario con particella 642, mappale 641, mappale 579, mappale 715, mappale 705 e mappale 701

Lotto n. 17: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento e per il quale non è stato presentato nessun permesso a costruire.

Il lotto è inserito nel piano di lottizzazione. Superficie catastale mq 840. Questo lotto posto al di sopra del muro di contenimento che delimita la strada vicinale di Fonte Nuova, si trova sulla destra salendo in via Unità d'Italia dalla via vicinale di Fonte Nuova. Una recinzione a maglia sciolta lo divide dalla vicina particella 579. Trattasi di un appezzamento di terreno di natura modestamente acclive che ad oggi si presenta invaso da arbusti e canne. Al momento del sopralluogo risultava accessibile e presentava la presenza di alcuni scarti di

lavorazioni edili dei cantieri limitrofi. In adiacenza al lotto è presente la Fonte in muratura usata per attingere le acque, detta Fonte Nuova, che ha dato il nome al piano di lottizzazione.

Questo lotto, estrapolando dal piano di lottizzazione in variante con le precedenti previsioni urbanistiche prevedeva un volume in progetto di mc 686 per n. 4 alloggi.

Ad oggi, con le previsioni urbanistiche attuali del POC questo lotto rientra nel comparto PUC 1 Fonte Nuova che ha una previsione edificatoria totale di mq 1610 distribuiti sui lotti da 1 a 4, 16, 17, 19 e 20.

Identificazione Catastale: Comune di Suvereto Fg 25 mappale 715, qualità Uliveto di classe 1, mq 670 rd 3,46€ ra 2,60€.

Fa parte del lotto anche la Particella 705 seminativo di classe 1, mq 170, rd 1,32 e ra 0,75. Particelle censite con FRAZIONAMENTO del 05/11/2018 protocollo n. LI0067530 in atti dal 05/11/2018 presentato il 05/11/2018 (n. 67530.1/2018).

Confini: le particelle confinano in senso orario con particella 707, mappale 712, mappale 579, strada vicinale di Fonte Nuova, mappale 706 e mappale 701.

Lotto n. 18: villino unifamiliare edificato in cui sono state realizzate parte delle finiture ma rimasto parzialmente da completare sia internamente che esternamente. Permesso a costruire n. 01 del 04/05/2009 di cui pratica edilizia 166 del 2008 senza fine lavori e senza agibilità. Si specifica che anche se portato a termine, questo immobile non potrà ricevere agibilità poiché essa è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione e delle opere per le zone a verde, come da convenzione comunale.

Il lotto in esame è il terzo sul lato destro della strada di accesso ubicata a sud della lottizzazione ed è confinante ad est con le zone previste a verde pubblico

dove è ubicata la fonte di cui è in previsione il restauro, a nord con la strada di Piano ed il parcheggio pubblico ed a ovest con altra proprietà rappresentata dal lotto n.19. Dal punto di vista morfologico, il terreno degrada con lievi pendenze, verso nord-ovest, seguendo l'andamento del terreno attuale. La progettazione esecutiva del lotto di nuova costruzione ha prefigurato, in stretta aderenza alle tipologie approvate, un fabbricato monofamiliare articolato su due livelli di cui il piano terra destinato ad abitazione e porticato, con il garage adiacente ed accesso esclusivo dalla strada posta sul fronte;

Il piano primo sarà adibito a camera matrimoniale con incluso locale bagno sarà collegato attraverso una scala interna a pianta quadrata, disimpegnata ed illuminata prima dell'ingresso nella parte notte.

Il piano terra sarà costituito da soggiorno - pranzo, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, un locale bagno, due camere, mentre al piano superiore la scala collega al disimpegno, bagno esclusivo e camera matrimoniale.

Il dimensionamento volumetrico di progetto rientra nel tetto massimo ammissibile dal piano di lottizzazione 1U3; per il lotto n°18 la volumetria totale risulta essere di 345.92 mc < di 355,00 previsto dal Piano.

Il nuovo fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato, con fondazioni del tipo continuo in c.a.. Le murature di tamponatura sono in blocchi di laterizio da 30 cm e parete interne in laterizio forato da 8 cm., Lo stato del fabbricato è al grezzo ed è presente soltanto l'intonaco esterno. I solai sono realizzati in pannelli di laterizio armato; il solaio piano terra escluso locale garage è stato eseguito su vespaio areato; Per quanto attiene lo smaltimento dei liquami, è stato previsto, mediante apposita condotta in pvc rigido, di convogliare le acque nere ai collettori della pubblica fognatura tracciati esternamente ai lotti, così come per le acque bianche.

Come elementi di elementi di finitura dei fabbricati e sistemazione esterna essi sono ancora da realizzare, come tutte le rifiniture sia interne sia esterne, quest'ultime ferme al solo intonaco. I prospetti esterni sono progettualmente previsti con tinteggiati a tempera, di color terra di Siena. Gli infissi esterni sono previsti in pre verniciato esterno di colore marrone e legno interno, con interconnesso doppio vetro, con oscuramenti a persiana allo Fiorentina dello stesso materiale e punto di colore; il manto di copertura è del tipo "Portoghese" di laterizio a colore naturale mentre l'oggetto di gronda è realizzato in cemento armato ancorato al cordolo. Le gronde sono in rame ma i pluviali non sono stati ancora realizzati. Le soglie e i davanzali sono in parte presenti e realizzati in marmo di tipo trani. La porta della autorimessa non è presente ma progettualmente descritta di tipo basculante in lamiera zincata, rivestita in legno. Le porte interne degli alloggi non sono presenti ma sono previsti da progetto in legno tamburato. Le pavimentazioni esterne dei marciapiedi e dei porticati ancora completamente da realizzare sono progettualmente previste in cotto. Non sono presenti nessun tipo di pavimentazione o piastrellatura come non sono presenti intonaci. Nella parte antistante gli ingressi pedonali e carrabili è prevista la messa in opera una pavimentazione in betonelle, della stessa tipologia dei marciapiedi pubblici. L'immobile, da progetto, prevede la realizzazione di una abitazione su due livelli di mq 92,80 al piano terra, mq 30,24 al piano primo per totali mq 123,20 circa e di un garage di mq 34,59 circa. È stato previsto un porticato da 18,56 ed un pergolato di mq 17,55. Per questa costruzione non è stato previsto nessun locale interrato.

Identificazione Catastale: Comune di Suvereto Fg 25 mappale 635, ente urbano di mq 538. Particella censita con Tipo mappale del 17/05/2010 protocollo n. LI0064871 in atti dal 17/05/2010 presentato il 14/05/2010 (n.64871.1/2010).

I due subalterni che compongono l'immobile che sono desunti dal progetto ad esso relativo sono 2, entrambi censiti in categoria F3. Il sub 601, che appare destinato ad abitazione al pt e p1 con corte esclusiva ed il 602, che appare destinato a garage al piano terra.

Confini: la particella confina in senso orario con particella 701, mappale 706, mappale 704 e mappale 709.

Lotto n. 19: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento e per il quale non è stato presentato nessun permesso a costruire.

Il lotto è inserito nel piano di lottizzazione. Superficie catastale mq 768. Questo lotto posto al di sopra del muro di contenimento che delimita la strada vicinale di Fonte Nuova, è il secondo lotto sulla destra salendo in via Unità d'Italia dalla via vicinale di Fonte Nuova. Trattasi di un appezzamento di terreno di natura lievemente acclive che ad oggi si presenta invaso da arbusti e canne. Al momento del sopralluogo risultava accessibile e presentava la presenza di alcuni scarti di lavorazioni edili dei cantieri limitrofi e con la presenza di rocce trovanti e legname da casseforme.

Questo lotto, estrapolando dal piano di lottizzazione in variante con le precedenti previsioni urbanistiche prevedeva un volume in progetto di mc 686 per n. 4 alloggi.

Ad oggi, con le previsioni urbanistiche attuali del POC questo lotto rientra nel comparto PUC 1 Fonte Nuova che ha una previsione edificatoria totale di mq 1610 distribuiti sui lotti da 1 a 4, 16, 17, 19 e 20.

Identificazione Catastale: Comune di Suvereto Fg 25 mappale 708, qualità seminativo di classe 1, mq 648 rd 5,02€ ra 2,84€.

Fa parte del lotto anche la Particella 709 seminativo di classe 1, mq 120, rd 0,93 e ra 0,93. Particelle censite con FRAZIONAMENTO del 05/11/2018

protocollo n. LI0067530 in atti dal 05/11/2018 presentato il 05/11/2018 (n. 67530.1/2018).

Confini: le particelle confinano in senso orario con particella 701, mappale 635, mappale 704, strada vicinale di Fonte Nuova e mappale 703.

Lotto n. 20: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento e per il quale non è stato presentato nessun permesso a costruire.

Il lotto è inserito nel piano di lottizzazione. Superficie catastale mq 749. Questo lotto posto al di sopra del muro di contenimento che delimita la strada vicinale di Fonte Nuova, è il primo lotto sulla destra salendo in via Unità d'Italia dalla via vicinale di Fonte Nuova. Trattasi di un appezzamento di terreno di natura lievemente acclive che ad oggi si presenta invaso da arbusti e canne. Al momento del sopralluogo risultava accessibile e presentava la presenza di alcuni scarti di lavorazioni edili dei cantieri limitrofi e con la presenza di rocce trovanti e legname da casseforme.

Questo lotto, estrapolando dal piano di lottizzazione in variante con le precedenti previsioni urbanistiche prevedeva un volume in progetto di mc 600 per n. 1 alloggi. Villino Unifamiliare.

Ad oggi, con le previsioni urbanistiche attuali del POC questo lotto rientra nel comparto PUC 1 Fonte Nuova che ha una previsione edificatoria totale di mq 1610 distribuiti sui lotti da 1 a 4, 16, 17, 19 e 20.

Identificazione Catastale: Comune di Suvereto Fg 25 mappale 703, qualità seminativo di classe 1, mq 740 rd 5,73€ ra 3,25€.

Fa parte del lotto anche la Particella 722 uliveto di classe 2, mq 9, rd 0,03 e ra 0,02. Particelle censite con FRAZIONAMENTO del 05/11/2018 protocollo n. LI0067530 in atti dal 05/11/2018 presentato il 05/11/2018 (n. 67530.1/2018).

Confini: le particelle confinano in senso orario con particella 701, mappale 708, mappale 704 e strada vicinale di Fonte Nuova.

6.1. Metodo di stima adottato

Tra i metodi di stima più largamente adottati per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, si registra il confronto diretto con immobili di tipologia simile ed il metodo del confronto di mercato c.d. Market comparison approach (MCA) che prevede la ricerca di immobili di confronto con caratteristiche simili rispetto a quello oggetto di stima (subject) con successivi aggiustamenti per le eventuali differenze riscontrate (analisi dei prezzi marginali). Per quanto riguarda il metodo MCA, nella zona, negli ultimi anni sono state reperite le compravendite relative ai beni posti nella medesima lottizzazione nelle immediate vicinanze dei lotti in corso di stima. Trattasi di immobili gemelli o di tipologia analoga a quelli visionati. Sono stati anche osservati i valori del borsino immobiliare che prendendo a riferimento immobili in prima fascia si attestano su € 1860 per appartamenti, su € 2155 per villini e 657 per box auto. Secondo l'agenzia entrate, con riferimento ai valori di compravendita del primo semestre 2018 vengono riportati i seguenti massimi € 2100 per abitazioni di tipo civile ed € 720 per box. Per i valori da applicare nel caso dei lotti 14, 15 e 18 si prenderanno a riferimenti i valori massimi trattandosi di abitazioni in corso di costruzione a cui saranno detratte le relative percentuali derivanti dal mancato completamento.

Considerando l'attuale mercato immobiliare, la comparazione con beni simili nelle immediate vicinanze, oltre alla destinazione, l'esposizione, la luminosità, l'accessibilità, e tutte le altre caratteristiche salienti dei beni in esame, e per l'esperienza personale del sottoscritto, che opera nel settore immobiliare dal 1992, si ritiene più equo adottare come termine di comparazione valutativa un importo di € 2200,00 al mq commerciale lordo. In seguito, e caso per caso, saranno applicate le specifiche detrazioni che terranno conto delle condizioni in cui sono stati visionati gli immobili, meglio visibili nelle foto e nella

precedente descrizione. Da questa base lo scrivente, visto lo stato di avanzamento dei lavori che risultano dallo stato grezzo al semicompleto, applicherà delle detrazioni valutate per ogni singola u.i. o fabbricato in modo da assegnare un valore equo al metro quadrato da applicare agli immobili in corso di costruzione inseriti nella stima.

Per quanto attiene al lotto 5 di terreno agricolo, prendendo in osservazione i valori agricoli medi applicati in zona e considerando lo stato dei luoghi, lo scrivente applicherà a base di calcolo € 3,50 al mq catastale.

Per i lotti edificabili ma non ancora edificati il sottoscritto, estrapolando da precedenti stime ed aggiornando al ribasso le valutazioni pregresse applicherà € 800,00 per il mq edificabile nel lotto preso in esame.

La zona in cui sono compresi i beni in esame, è destinata prevalentemente ad uso residenziale, a stretto contatto con la zona agricola. Gli immobili sono stimati nella loro piena proprietà, e, al fine della stima si valutano come liberi. Soltanto dopo la determinazione del valore dei beni liberi, si applicheranno le opportune aggiunte e detrazioni relative al caso esaminato.

Valore a base d'asta

Tenendo conto che in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli previsti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita giudiziaria, tenendo conto delle più agevoli modalità previste per la stipula di un contratto di compravendita e delle spese occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, l'esperto ritiene che in questo particolare caso, secondo lo scrivente il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato ridotto del 10% per le aree edificabili e del 15 % per le costruzioni parzialmente realizzate che richiederanno molte più cura a livello tecnico rispetto ad un'area edificabile in cui la costruzione parte da zero con le varie pratiche e lavori assegnati a professionisti e ditte scelte

ex novo. Solo per il terreno non edificabile, di cui il lotto 5, lo scrivente propone una riduzione a base d'asta del 5% non essendo in previsione particolari difficoltà di aggiudicazione.

6.2. Valore di mercato dei lotti e valori a base d'asta.

Nota relativa a tutti i lotti. Per tutti i lotti l'oggetto di stima è stata la piena proprietà e gli immobili sono stati stimati come liberi. Per tutti i lotti in alienazione ad eccezione del lotto 5, esterno alla lottizzazione, viene compresa nella vendita la comproprietà delle particelle nn. 701, 702, 706, 711 e 717 del foglio 25, le quali, una volta completati i lavori di urbanizzazione e verde dovranno essere cedute al Comune di Suvereto. La vendita degli immobili si intende a corpo e non a misura e nelle condizioni in cui si è documentato lo stato dei luoghi durante i sopralluoghi, consultabile nelle fotografie allegate, di cui l'ultima documentazione fotografica è risalente al giugno 2024.

PRECISAZIONE SU QUANTO ATIENE ALLE ATTUALI PREVISIONI URBANISTICHE ED ALLE OPERE DI COMPLETAMENTO DELLE URBANIZZAZIONI E DELLE ZONE A VERDE.

Le attuali previsioni urbanistiche sono dettate dalla scheda di comparto che ha generato il POC, piano operativo comunale di Suvereto.

La scheda di riferimento che viene integralmente allegata è la PUC1 UTOE 1 Fonte Nuova che assegna al comprensorio racchiuso nel tratteggio verde una superficie territoriale di mq 16.307, una superficie fondiaria di 7390 mq con una superficie edificabile di mq 1610. L'indice di copertura massimo è del 40% con una altezza di fronte massima di mt 6,5. La tipologia edilizia di programma è di villino isolato, mono o bifamiliare con destinazione d'uso residenziale.

I parcheggi pubblici in progetto sommano a mq 654 di cui parte già realizzati mentre il verde pubblico ammonta a mq 4682. La viabilità carrabile dovrà essere quantificata in fase di convenzione con la pubblica amministrazione.

Lo strumento di attuazione dovrà avvenire attraverso la redazione di un progetto unitario convenzionato (PUC) di iniziativa privata esteso all'intera area individuata negli elaborati di piano e normata dall'articolo 37.2 delle Norme tecniche di attuazione attuali. Al progetto unitario dovranno partecipare tutti i lotti ancora da edificare ed anche il lotto n. 18.

Sugli edifici già esistenti sono ammessi gli interventi delle zone B2 di cui all'art. 36.2.1 della NTA del Piano Operativo.

Vi sono anche delle prescrizioni, quali il mantenimento di una fascia di rispetto di profondità minima di mt 10 dalla sponda del corso d'acqua. Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi, minimi movimenti di terra, piantumazioni con piante autoctone con presentazione di progettazione con rendering ed elaborati che certifichino il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale della trasformazione.

È importante precisare che la convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale ed unitaria realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato interni od esterni al comparto, con le modalità previste dall'art. 37.2 delle Norme tecniche di attuazione.

Sulla scheda norma allegata sono riportate anche le modalità di mitigazione ed adeguamenti ambientali ed altre prescrizioni a cui si rimanda per una lettura integrale di tutte quante le previsioni che la PA ha inserito nella scheda di comparto.

È altresì importante sottolineare che qualora un acquirente si aggiudicasse più lotti limitrofi, o tutti i lotti, potrebbe dislocare e realizzare le abitazioni mono o bifamiliari disponendole a piacimento sul terreno acquistato, rispettando sempre i dettami civilistici ed urbanistici, ma non dovendo quindi mantenere i confini dei lotti attuali. Le villette potrebbero quindi essere edificate rispettando

le normative per le distanze fra confini e fabbricati, ma non dovranno essere vincolate dai tagli particellari attuali.

I mq realizzabili assegnati al comparto sommano a mq 1610. I lotti ad oggi presenti nel comparto, individuati dalla colorazione rosa sulla scheda di Fonte Nuova, sono 8. Poiché la tipologia urbanistica prevista è la stessa per tutto il comparto, ossia villini mono o bifamiliari, per semplificazione dei conteggi viene distribuita uniformemente l'edificabilità dividendo per 8 i mq totali, che assegna ad ogni lotto l'edificabilità di mq 201,25 che per comodità di calcolo viene arrotondata a mq 200 per ogni lotto non ancora edificato.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DEI LOTTI

Lotto n. 1: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento $800 \text{ €/mq} \times 200 \text{ mq} = 160.000,00 \text{ €} = \text{valore di mercato}$

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e smaltimento e per l'obbligatoria presentazione di un progetto unitario relativo alle opere di completamento delle urbanizzazioni e del verde pubblico, le cui spese di progetto ed anche di realizzazione saranno a carico ed accollate all'aggiudicatario del lotto con ripartizione proporzionale delle spese alla estensione della superficie dei lotti coinvolti, si ritiene equo applicare una detrazione del 15%.

$160.000,00 \text{ €} = \text{valore di mercato} - 15\% (\text{€ } 24.000) = \text{€ } 136.000,00 = \text{Valore di mercato al netto delle detrazioni finora applicate.}$

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni e, per la complessità delle operazioni tecniche da porre in essere, il valore sopra ricavato sarà ridotto del 10% $= \text{€ } 136.000,00 - 10\% (\text{€ } 13.600) = \text{€ } 122.400,00$ valore a base d'asta

Lotto n. 2: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento $800 \text{ €/mq} \times 200 = 160.000,00 \text{ €} = \text{valore di mercato}$

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e smaltimento e per l'obbligatoria presentazione di un progetto unitario relativo alle opere di completamento delle urbanizzazioni e del verde pubblico, le cui spese di progetto ed anche di realizzazione saranno a carico ed accollate all'aggiudicatario del lotto con ripartizione proporzionale delle spese alla estensione della superficie dei lotti coinvolti, si ritiene equo applicare una detrazione del 15%.

$160.000,00 \text{ €} = \text{valore di mercato} - 15\% (\text{€ } 24.000) = \text{€ } 136.000,00 = \text{Valore di mercato al netto delle detrazioni finora applicate.}$

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni e, per la complessità delle operazioni tecniche da porre in essere, il valore sopra ricavato sarà ridotto del 10% = $\text{€ } 136.000,00 - 10\%(\text{€}13.600) = \text{€ } 122.400,00$.

Lotto n. 3: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento $800 \text{ €/mq} \times 200 = 160.000,00 \text{ €} = \text{valore di mercato}$

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e smaltimento e per l'obbligatoria presentazione di un progetto unitario relativo alle opere di completamento delle urbanizzazioni e del verde pubblico, le cui spese di progetto ed anche di realizzazione saranno a carico ed accollate all'aggiudicatario del lotto con ripartizione proporzionale delle spese alla estensione della superficie dei lotti coinvolti, si ritiene equo applicare una detrazione del 15%.

$160.000,00 \text{ €} = \text{valore di mercato} - 15\% (\text{€ } 24.000) = \text{€ } 136.000,00 = \text{Valore di mercato al netto delle detrazioni finora applicate.}$

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni e, per la complessità delle operazioni tecniche da porre in essere, il valore sopra ricavato sarà ridotto del 10% = $\text{€ } 136.000,00 - 10\%(\text{€}13.600) = \text{€ } 122.400,00$.

Lotto n. 4: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento $800 \text{ €/mq} \times 200 = 160.000,00 \text{ €} = \text{valore di mercato}$

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e smaltimento e per l'obbligatoria presentazione di un progetto unitario relativo alle opere di completamento delle urbanizzazioni e del verde pubblico, le cui spese di progetto ed anche di realizzazione saranno a carico ed accollate all'aggiudicatario del lotto con proporzionale delle spese alla estensione della superficie dei lotti coinvolti, si ritiene equo applicare una detrazione del 15%.

$160.000,00 \text{ €} = \text{valore di mercato} - 15\% (\text{€ } 24.000) = \text{€ } 136.000,00 = \text{Valore di mercato al netto delle detrazioni finora applicate.}$

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni e, per la complessità delle operazioni tecniche da porre in essere, il valore sopra ricavato sarà ridotto del 10% $= \text{€ } 136.000,00 - 10\%(\text{€}13.600) = \text{€ } 122.400,00.$

Lotto n. 5: il lotto 5 non era previsto nella variante alla lottizzazione, esso, come numerazione è stato saltato. Lo scrivente ha assegnato il numero di lotto 5 al terreno agricolo posto ad Ovest della lottizzazione.

$\text{Mq } 2210 \times \text{€ } 3.50 \text{ al mq} = \text{€ } 7.735,00 \text{ €} = \text{valore di mercato}$

Detrazioni. Per la posizione del terreno ed in particolare per le difficoltà di accesso al lotto, si ritiene equo applicare una detrazione del 15%.

$7.735,00 \text{ €} = \text{valore di mercato} - 15\% = \text{€ } 6.574,75 = \text{Valore di mercato al netto delle detrazioni applicate.}$

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni ridotto del 5% $= \text{€ } 6.574,75 - 5\% = \text{€ } 6246,01.$

Lotto n. 6: villa unifamiliare disposta su due livelli con giardino esclusivo sui 4 lati. Edificata come struttura ma ancora allo stato grezzo. Nessun tipo di finitura è presente.

L'immobile, da progetto, prevede la realizzazione di una abitazione su due livelli di mq 132,26 al piano superiore, mq 72,64 al piano inferiore per totali mq 205 circa e di un garage di mq 30 circa. Per la stima del presente lotto, lo scrivente valuta in € 900 il valore al mq realizzato applicabile alla struttura in base alla percentuale di completamento finora eseguito e precedentemente indicato nella descrizione del lotto 6.

$Mq\ 235 \times \text{€ } 900 \text{ al mq} = \text{€ } 211.500 \text{ €} = \text{valore di mercato}$

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e le tutte operazioni propedeutiche e conseguente di ripresa dei lavori cantiere, gli adeguamenti, le ripristino ed i consolidamenti da apportare, l'affidamento di nuovo incarico a professionisti ed allestimento di pratiche edilizie per il completamento dei lavori, lo scrivente ritiene equo applicare una detrazione del 15%.

$211.500,00 \text{ €} = \text{valore di mercato} - 15\% = \text{€ } 179.775,75 = \text{Valore di mercato al netto delle detrazioni applicate.}$

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni ridotto del 15% = $\text{€ } 179.775,75 - 15\% = \text{€ } 152.808,75 = \text{Valore a base d'asta}$

Lotto n. 9 diviso in 4 sub lotti: piccolo condominio edificato come struttura ma ancora allo stato grezzo. Si compone di 4 appartamenti, due al piano primo e due al piano secondo e 4 garage al piano terra. Per la stima del presente lotto, lo scrivente valuta in € 900 il valore al mq realizzato applicabile alla struttura in base alla percentuale di completamento finora eseguito e precedentemente indicato nella descrizione del lotto 9.

Lotto 9A: costruendo garage al piano terra e costruendo appartamento al piano secondo. Gli immobili sono al grezzo. Nessun tipo di finitura è presente ad eccezione di parte delle soglie in marmo. L'appartamento misura mq lordi

73.175 mentre il garage che è il primo da sinistra misura mq 20.95 con locale interrato di mq 13.77. per un totale di circa 108 mq.

Mq 108 x € 900 al mq = € 97200 € = valore di mercato

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e le tutte operazioni propedeutiche e conseguente di ripresa dei lavori cantiere, gli adeguamenti, le ripristino ed i consolidamenti da apportare, l'affidamento di nuovo incarico a professionisti ed allestimento di pratiche edilizie per il completamento dei lavori, lo scrivente ritiene equo applicare una detrazione del 15%.

97.200,00 € = valore di mercato – 15% = € 82.620,00 = Valore di mercato al netto delle detrazioni applicate.

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni ridotto del 15% = € 82.620,00 – 15% = € 70.227,00

Lotto 9B: costruendo garage al piano terra e costruendo appartamento al piano primo. Gli immobili sono al grezzo. Nessun tipo di finitura è presente ad eccezione di parte delle soglie in marmo. L'appartamento misura mq lordi 73.175 mentre il garage che è il secondo da sinistra misura mq 21.28 con locale interrato di mq 5,74. Per un totale di circa mq 100.

Mq 100 x € 900 al mq = € 90.000 € = valore di mercato

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e le tutte operazioni propedeutiche e conseguente di ripresa dei lavori cantiere, gli adeguamenti, le ripristino ed i consolidamenti da apportare, l'affidamento di nuovo incarico a professionisti ed allestimento di pratiche edilizie per il completamento dei lavori, lo scrivente ritiene equo applicare una detrazione del 15%, oltre alla detrazione della cifra stimata di € 1500 dovuta alla realizzazione della scala di collegamento fra piano terra e piano primo.

€ 90.000,00 – € 1500 = € = € 88500 – 15% = € 75.225,00 = Valore di mercato al netto delle detrazioni applicate.

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni ridotto del 15% = € 75.225,00 – 15% = € 63.941,00

Lotto 9C: costruendo garage al piano terra e costruendo appartamento al piano secondo. Gli immobili sono al grezzo. Nessun tipo di finitura è presente ad eccezione di parte delle soglie in marmo. L'appartamento misura mq lordi 75.57 mentre il garage che è il terzo da sinistra misura mq 20.95 con locale interrato di mq 13.77. per un totale di circa mq 110.

Mq 110 x € 900 al mq = € 99.000 € = valore di mercato

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e le tutte operazioni propedeutiche e conseguente di ripresa dei lavori cantiere, gli adeguamenti, le ripristino ed i consolidamenti da apportare, l'affidamento di nuovo incarico a professionisti ed allestimento di pratiche edilizie per il completamento dei lavori, lo scrivente ritiene equo applicare una detrazione del 15%.

99.000,00 € = valore di mercato – 15% = € 84.150,00 = Valore di mercato al netto delle detrazioni applicate.

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni ridotto del 15% = € 84.150,00 – 15% = € 71.527,50

Lotto 9D: costruendo garage al piano terra e costruendo appartamento al piano primo. Gli immobili sono al grezzo. Nessun tipo di finitura è presente ad eccezione di parte delle soglie in marmo. L'appartamento misura mq lordi 75.175 mentre il garage che è il quarto da sinistra misura mq 21.28 con locale interrato di mq 5,74. Per un totale di circa mq 102.

Mq 102 x € 900 al mq = € 91.800 € = valore di mercato

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e le tutte operazioni propedeutiche e conseguente di ripresa dei lavori cantiere, gli adeguamenti, le ripristino ed i consolidamenti da apportare, l'affidamento di nuovo incarico a professionisti ed allestimento di pratiche edilizie per il completamento dei lavori, lo scrivente

ritiene equo applicare una detrazione del 15%, oltre alla detrazione della cifra stimata di € 1500 dovuta alla realizzazione della scala di collegamento fra piano terra e piano primo.

$\text{€ } 91.800,00 - \text{€ } 1500 = 90.300,00 \text{ €} = \text{valore di mercato} - 15\% = \text{€ } 76.755,00$
 = Valore di mercato al netto delle detrazioni applicate.

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni ridotto del 15% = $\text{€ } 76.755,00 - 15\% = \text{€ } 65.241,75$.

Lotto n. 14: villino unifamiliare con giardino esclusivo su 4 lati. Lotto edificato in cui sono state realizzate parte delle finiture ma rimasto parzialmente da completare, non è presente agibilità né fine lavori. Lo stato dei luoghi secondo lo stimatore ha raggiunto un completamento dell'85% rispetto allo stato finito.
 . L'immobile, da progetto, prevede la realizzazione di una abitazione su due livelli di mq 93,57 al piano terra, mq 30,24 al piano primo per totali mq 123,81 circa e di un garage di mq 34,65 con sottostante interrato di mq 27,90. È stato previsto un porticato da 18,67 ed un pergolato di mq 13,20.

Mq commerciali $123,81 + 18,67 \times 0,4$ (coefficiente di comparazione applicato per i portici) + $13,20 \times 0,25$ (coefficiente di comparazione applicato per i pergolati) + $(34,65 + 27,90) \times 0,6$ (coefficiente di comparazione applicato per i garage e cantine) = mq commerciali $123,81 + 7,46 + 3,30 + 37,53 = 172,10$ mq

Valore di mercato immobile finito = $172,10 \times 2200\text{€}/\text{mq} = 378.620,00$

Valore di mercato immobile non completo = $378.620,00 \times 85\% = \text{€ } 321.827,00$

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e le tutte operazioni propedeutiche e conseguente di ripresa dei lavori cantiere, gli adeguamenti, le ripristino ed i consolidamenti da apportare, l'affidamento di nuovo incarico a professionisti ed allestimento di pratiche edilizie per il completamento dei lavori, lo scrivente ritiene equo applicare una detrazione del 15%.

321.827,00 € = valore di mercato - 15% = € 273.552,95 = Valore di mercato al netto delle detrazioni applicate.

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni ridotto del 15% = € 273.552,95 - 15% = € 232.520,00

Lotto n. 15: villino unifamiliare con giardino esclusivo su 4 lati. Lotto edificato in cui sono state realizzate parte delle finiture ma rimasto parzialmente da completare. Lo stato dei luoghi secondo lo stimatore ha raggiunto un completamento dell'75% rispetto allo stato finito.

L'immobile, da progetto, prevede la realizzazione di una abitazione su due livelli di mq 92,80 al piano terra, mq 30,24 al piano primo per totali mq 123,20 circa e di un garage di mq 34,59 circa con sottostante interrato di mq 27,90 circa. È stato previsto un porticato da 18,56 ed un pergolato di mq 17,55.

Mq commerciali 123,20 + 18,56 x 0.4 (coefficiente di comparazione applicato per i portici) + 17,55 x 0.25 (coefficiente di comparazione applicato per i pergolati) + (34,59 + 27,90) x 0.6 (coefficiente di comparazione applicato per i garage e cantine) = mq commerciali 123,20 + 7,24 + 4,38 + 37,49 = 172,31 mq

Valore di mercato immobile finito = 172,31 x 2200€/mq = 379.082,00

Valore di mercato immobile non completo = 379.082 x 75% = € 284.311,50

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e le operazioni tutte di ripresa di lavori cantiere e per le opere di completamento delle urbanizzazioni che verranno accollate all'aggiudicatario del lotto secondo regime di proporzionalità tra i vari lotti, si ritiene equo applicare una detrazione del 15%. Si considera anche la detrazione di € 3500 per avvallamenti e dissesti del pavimento esterno in betonelle, sostituzione e ripristino delle cimase del muro perimetrale e ripristino cedimento del marciapiede posteriore.

284.311,50 € - € 3500.00 = 280.811,50 = valore di mercato - 15% = € 238.689,77 = Valore di mercato al netto delle detrazioni applicate.

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni ridotto del 15% = € 238.689,77 – 15% = € 202.886,30

Lotto n. 16: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento $800 \text{ €/mq} \times 200 = 160.000,00 \text{ €}$ = valore di mercato

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e smaltimento e per l'obbligatoria presentazione di un progetto unitario relativo alle opere di completamento delle urbanizzazioni e del verde pubblico, le cui spese di progetto ed anche di realizzazione saranno a carico ed accollate all'aggiudicatario del lotto con ripartizione proporzionale delle spese alla estensione della superficie dei lotti coinvolti, si ritiene equo applicare una detrazione del 15%. $160.000,00 \text{ €} = \text{valore di mercato} - 15\% (\text{€ } 24.000) = \text{€ } 136.000,00 = \text{Valore di mercato al netto delle detrazioni finora applicate.}$

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni e, per la complessità delle operazioni tecniche da porre in essere, il valore sopra ricavato sarà ridotto del 10% = € 136.000,00 – 10%(€13.600) = € 122.400,00.

Lotto n. 17: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento $800 \text{ €/mq} \times 200 = 160.000,00 \text{ €}$ = valore di mercato

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e smaltimento e per l'obbligatoria presentazione di un progetto unitario relativo alle opere di completamento delle urbanizzazioni e del verde pubblico, le cui spese di progetto ed anche di realizzazione saranno a carico ed accollate all'aggiudicatario del lotto con ripartizione proporzionale delle spese alla estensione della superficie dei lotti coinvolti, si ritiene equo applicare una detrazione del 15%.

$160.000,00 \text{ €} = \text{valore di mercato} - 15\% (\text{€ } 24.000) = \text{€ } 136.000,00 = \text{Valore di mercato al netto delle detrazioni finora applicate.}$

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni e, per la complessità delle operazioni tecniche da porre in essere, il valore sopra ricavato sarà ridotto del 10% = € 136.000,00 – 10%(€13.600) = € 122.400,00.

Lotto n. 18: villino unifamiliare edificato in cui sono state realizzate parte delle finiture ma rimasto parzialmente da completare sia internamente che esternamente. Lo stato dei luoghi secondo lo stimatore ha raggiunto un completamento dell'60% rispetto al finito.

L'immobile, da progetto, prevede la realizzazione di una abitazione su due livelli di mq 92,80 al piano terra, mq 30,24 al piano primo per totali mq 123,20 circa oltre ad un porticato da 18,56 ed un pergolato di mq 17,55. completa il lotto un garage di mq 34,59 circa.

Mq commerciali 123,20 + 18,56 x 0.4 (coefficiente di comparazione applicato per i portici) + 17,55 x 0.25 (coefficiente di comparazione applicato per i pergolati) + 34.59 x 0.6 (coefficiente di comparazione applicato per i garage e cantine) = mq commerciali 123,20 + 7,24 + 4,38 + 20,75 = 155,57 mq

Valore di mercato immobile finito = 155.57 x 2200€/mq = 342.254,00

Valore di mercato immobile non completo = 342.254 x 60% = € 205.352,40

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e le tutte operazioni propedeutiche e conseguente di ripresa dei lavori cantiere, gli adeguamenti, le ripristino ed i consolidamenti da apportare, l'affidamento di nuovo incarico a professionisti ed allestimento di pratiche edilizie per il completamento dei lavori, e per l'obbligatorietà dell'aderire al progetto unitario per il completamento delle opere di urbanizzazione e delle aree a verde, a cui spetterà la ripartizione proporzionale delle spese in base all'estensione della superficie le lotto, pubblico, lo scrivente ritiene equo applicare una detrazione del 20%.

205.352,40 € = valore di mercato – 20% (41.070,48) = € 164.281,92 = Valore di mercato al netto delle detrazioni applicate.

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni ridotto del 15% = € 164.281,92 – 15% (24.642,28) = € 139.639,64 che si arrotondano per eccesso ad € 140.000,000 valore base d'asta.

Lotto n. 19: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento 800 €/mq x 200 mq = 160.000,00 € = valore di mercato

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e smaltimento e per l'obbligatoria presentazione di un progetto unitario relativo alle opere di completamento delle urbanizzazioni e del verde pubblico, le cui spese di progetto ed anche di realizzazione saranno a carico ed accollate all'aggiudicatario del lotto con ripartizione proporzionale delle spese alla estensione della superficie dei lotti coinvolti, si ritiene equo applicare una detrazione del 15%.

160.000,00 € = valore di mercato – 15% (€ 24.000) = € 136.000,00 = Valore di mercato al netto delle detrazioni finora applicate.

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni e, per la complessità delle operazioni tecniche da porre in essere, il valore sopra ricavato sarà ridotto del 10% = € 136.000,00 – 10% (€13.600) = € 122.400,00.

Lotto n. 20: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento 800 €/mq x 200 = 160.000,00 € = valore di mercato

Detrazioni. Per le operazioni di pulizia e smaltimento e per l'obbligatoria presentazione di un progetto unitario relativo alle opere di completamento delle urbanizzazioni e del verde pubblico, le cui spese di progetto ed anche di realizzazione saranno a carico ed accollate all'aggiudicatario del lotto con ripartizione proporzionale delle spese alla estensione della superficie dei lotti

coinvolti, si ritiene equo applicare una detrazione del 15%, si ritiene equo applicare una detrazione del 15%.

160.000,00 € = valore di mercato – 15% (€ 24.000) = € 136.000,00 = Valore di mercato al netto delle detrazioni finora applicate.

il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato al netto delle detrazioni e, per la complessità delle operazioni tecniche da porre in essere, il valore sopra ricavato sarà ridotto del 10% = € 136.000,00 – 10%(€13.600) = € 122.400,00.

□□ ♦ □□

Livorno, 28 agosto 2024

□□ ♦ □□

Geom. Valerio Morelli

segue: prospetto riassuntivo

Prospetto Riassuntivo

□□ ✦ □□

1) Descrizione sintetica LOTTO 1

Lotto n. 1: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento.

2) Abusi edilizi e conformità catastale

Urbanisticamente e catastalmente conforme.

3) Cause ostative alla vendita

Si segnala l'obbligatorietà del completamento dei lavori di urbanizzazione e verde pubblico previsti per il rispetto del piano in convenzione a scomputo oneri. Andrà quindi presentato un progetto unitario convenzionato PUC per i lotti da 1 a 4, 16, 17, 18 (già edificato), 19 e 20.

4) Valore di stima e prezzo a base d'asta

valore di mercato del bene al lordo delle detrazioni € 160.000,00.

Il prezzo a base d'asta € 122.400,00.

5) Identificazione catastale dei beni.

Comune di Suvereto Fg 25 mappale 721, qualità Uliveto di classe 2, mq 910 rd 2,82€ ra 2,11€.

6) Stato di occupazione dell'immobile: Immobile Libero.

□□ ✦ □□

1) Descrizione sintetica LOTTO 2

Lotto n. 2: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento

2) Abusi edilizi e conformità catastale

Urbanisticamente e catastalmente conforme.

3) Cause ostative alla vendita

Si segnala l'obbligatorietà del completamento dei lavori di urbanizzazione e

verde pubblico previsti per il rispetto del piano in convenzione a scomputo oneri. Andrà quindi presentato un progetto unitario convenzionato PUC per i lotti da 1 a 4, 16, 17, 18 (già edificato), 19 e 20.

4) Valore di stima e prezzo a base d'asta

valore di mercato del bene al lordo delle detrazioni € 160.000,00.

Il prezzo a base d'asta € 122.400,00.

5) Identificazione catastale dei beni.

Comune di Suvereto Fg 25 mappale 720, qualità Uliveto di classe 2, mq 870 rd 2,70€ ra 2,02€.

6) Stato di occupazione dell'immobile: Immobile Libero.

□□ ◆ □□

1) Descrizione sintetica LOTTO 3

Lotto n. 3: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento

2) Abusi edilizi e conformità catastale

Urbanisticamente e catastalmente conforme.

3) Cause ostative alla vendita

Si segnala l'obbligatorietà del completamento dei lavori di urbanizzazione e verde pubblico previsti per il rispetto del piano in convenzione a scomputo oneri. Andrà quindi presentato un progetto unitario convenzionato PUC per i lotti da 1 a 4, 16, 17, 18 (già edificato), 19 e 20.

4) Valore di stima e prezzo a base d'asta

valore di mercato del bene al lordo delle detrazioni € 160.000,00.

Il prezzo a base d'asta € 122.400,00.

5) Identificazione catastale dei beni.

Comune di Suvereto Fg 25 mappale 718, qualità Uliveto di classe 2, mq 1060 rd 3,28€ ra 2,46€.

6) Stato di occupazione dell'immobile: Immobile Libero.



1) Descrizione sintetica LOTTO 4

Lotto n. 4: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento

2) Abusi edilizi e conformità catastale

Urbanisticamente e catastalmente conforme.

3) Cause ostative alla vendita

Si segnala l'obbligatorietà del completamento dei lavori di urbanizzazione e verde pubblico previsti per il rispetto del piano in convenzione a scomputo oneri. Andrà quindi presentato un progetto unitario convenzionato PUC per i lotti da 1 a 4, 16, 17, 18 (già edificato), 19 e 20.

4) Valore di stima e prezzo a base d'asta

valore di mercato del bene al lordo delle detrazioni € 160.000,00.

Il prezzo a base d'asta € 122.400,00.

5) Identificazione catastale dei beni.

Comune di Suvereto Fg 25 mappale 719, qualità Uliveto di classe 2, mq 960 rd 2,97€ ra 2,23€.

6) Stato di occupazione dell'immobile: Immobile Libero.



1) Descrizione sintetica LOTTO 5

Lotto n. 5: il lotto 5, terreno agricolo esterno all'area di lottizzazione.

2) Abusi edilizi e conformità catastale

Urbanisticamente e catastalmente conforme.

3) Cause ostative alla vendita

Non si sono riscontrate particolari cause ostative.

4) Valore di stima e prezzo a base d'asta

valore di mercato del bene al netto delle detrazioni € 6574,75.

Il prezzo a base d'asta € 6246,01.

5) Identificazione catastale dei beni.

Comune di Suvereto Fg 25 mappale 643, qualità Uliveto di classe 2, mq 2210
rd 6,85€ ra 5,14€

6) Stato di occupazione dell'immobile: Immobile Libero.

□□ ♦ □□

1) Descrizione sintetica LOTTO 6

Lotto n. 6: villa unifamiliare disposta su due livelli con giardino esclusivo sui 4
lati. Edificata come struttura ma ancora allo stato grezzo.

2) Abusi edilizi e conformità catastale

Urbanisticamente e catastalmente conforme.

3) Cause ostative alla vendita

4) Valore di stima e prezzo a base d'asta

Valore di mercato al lordo delle detrazioni applicate € 211.500,00

valore di mercato del bene al netto delle detrazioni € 179.775,00.

Il prezzo a base d'asta € 152.808,75.

5) Identificazione catastale dei beni.

Comune di Suvereto Catasto Fabbricati Fg 25 mappale 644. I due subalterni
che compongono l'immobile urbano sono entrambi censiti in categoria F3 e
sono il sub 601, con futura destinazione abitativa ed il 602 con futura
destinazione a garage. I fabbricati F3 in corso di costruzione non hanno
attribuzione di rendita.

6) Stato di occupazione dell'immobile: Immobile Libero.

□□ ♦ □□

1) Descrizione sintetica LOTTO 9

5) Identificazione catastale dei beni.

Comune di Suvereto Catasto Fabbricati Foglio 25 mappale 714 sub 604 categoria F3 (costruendo garage al piano terra) e sub 606 categoria F3 (costruendo appartamento al piano primo). I fabbricati F3 in corso di costruzione non hanno attribuzione di rendita.

6) Stato di occupazione dell'immobile: Immobile Libero.

□□ ♦ □□

1) Descrizione sintetica LOTTO 14

Lotto n. 14: villino unifamiliare con giardino esclusivo su 4 lati. Lotto edificato in cui sono state realizzate parte delle finiture ma rimasto parzialmente da completare, non è presente agibilità né fine lavori.

2) Abusi edilizi e conformità catastale

Urbanisticamente e catastalmente conforme.

3) Cause ostative alla vendita**4) Valore di stima e prezzo a base d'asta**

valore di mercato del bene al netto delle detrazioni € 273.552,95.

Il prezzo a base d'asta € 232.520,00.

5) Identificazione catastale dei beni.

Comune di Suvereto Catasto Fabbricati Fg 25 mappale 642. I due subalterni che compongono l'immobile urbano sono entrambi censiti in categoria F3 e sono il sub 601, con futura destinazione abitativa ed il 602 con futura destinazione a garage. I fabbricati F3 in corso di costruzione non hanno attribuzione di rendita.

6) Stato di occupazione dell'immobile: Immobile Libero.

□□ ♦ □□

1) Descrizione sintetica LOTTO 15

Lotto n. 15: villino unifamiliare con giardino esclusivo su 4 lati. Lotto edificato in cui sono state realizzate parte delle finiture ma rimasto parzialmente da completare

2) Abusi edilizi e conformità catastale

Urbanisticamente e catastalmente conforme.

3) Cause ostative alla vendita

4) Valore di stima e prezzo a base d'asta

valore di mercato del bene al netto delle detrazioni € 238.689,77.

Il prezzo a base d'asta € 202.886,30.

5) Identificazione catastale dei beni.

Comune di Suvereto Catasto Fabbricati Fg 25 mappale 641. I due subalterni che compongono l'immobile urbano sono entrambi censiti in categoria F3 e sono il sub 601, con futura destinazione abitativa ed il 602 con futura destinazione a garage. I fabbricati F3 in corso di costruzione non hanno attribuzione di rendita.

6) Stato di occupazione dell'immobile: Immobile Libero.

□□ ♦ □□

1) Descrizione sintetica LOTTO 16

Lotto n. 16: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento

2) Abusi edilizi e conformità catastale

Urbanisticamente e catastalmente conforme.

3) Cause ostative alla vendita

Si segnala l'obbligatorietà del completamento dei lavori di urbanizzazione e verde pubblico previsti per il rispetto del piano in convenzione a scomputo oneri. Andrà quindi presentato un progetto unitario convenzionato PUC per i lotti da 1 a 4, 16, 17, 18, 19 e 20.

4) Valore di stima e prezzo a base d'asta

valore di mercato del bene al lordo delle detrazioni € 160.000,00

prezzo a base d'asta € 122.400,00

5) Identificazione catastale dei beni.

Comune di Suvereto Fg 25 mappale 712, qualità Uliveto di classe 1, mq 1110 rd 5,73€ ra 4,30€ e particella 707 seminativo di classe 2, mq 2, rd 0,02 e ra 0,01.

6) Stato di occupazione dell'immobile: Immobile Libero.

□□ ♦ □□

1) Descrizione sintetica LOTTO 17

Lotto n. 17: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento

2) Abusi edilizi e conformità catastale

Urbanisticamente e catastalmente conforme.

3) Cause ostative alla vendita

Si segnala l'obbligatorietà del completamento dei lavori di urbanizzazione e verde pubblico previsti per il rispetto del piano in convenzione a scomputo oneri. Andrà quindi presentato un progetto unitario convenzionato PUC per i lotti da 1 a 4, 16, 17, 18 (già edificato), 19 e 20.

4) Valore di stima e prezzo a base d'asta

valore di mercato del bene al lordo delle detrazioni € 160.000,00

Il prezzo a base d'asta € 122.400,00

5) Identificazione catastale dei beni.

Comune di Suvereto Fg 25 mappale 715, qualità Uliveto di classe 1, mq 670 rd 3,46€ ra 2,60€ e particella 705 seminativo di classe 1, mq 170, rd 1,32 e ra 0,75.

6) Stato di occupazione dell'immobile: Immobile Libero.

1) Descrizione sintetica LOTTO 18

Lotto n. 18: villino unifamiliare edificato in cui sono state realizzate parte delle finiture ma rimasto parzialmente da completare sia internamente che esternamente

2) Abusi edilizi e conformità catastale

Urbanisticamente e catastalmente conforme.

3) Cause ostative alla vendita

Si segnala l'obbligatorietà del completamento dei lavori di urbanizzazione e verde pubblico previsti per il rispetto del piano in convenzione a scomputo oneri. Andrà quindi presentato un progetto unitario convenzionato PUC per i lotti da 1 a 4, 16, 17, 18 (già edificato), 19 e 20.

4) Valore di stima e prezzo a base d'asta

valore di mercato del bene al lordo delle detrazioni € 205.352,40

Il prezzo a base d'asta € 140.000,00

5) Identificazione catastale dei beni.

Comune di Suvereto Catasto Fabbricati Fg 25 mappale 635. I due subalterni che compongono l'immobile urbano sono entrambi censiti in categoria F3 e sono il sub 601, con futura destinazione abitativa ed il 602 con futura destinazione a garage. I fabbricati F3 in corso di costruzione non hanno attribuzione di rendita.

6) Stato di occupazione dell'immobile: Immobile Libero.

1) Descrizione sintetica LOTTO 19

Lotto n. 19: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento

2) Abusi edilizi e conformità catastale

Urbanisticamente e catastalmente conforme.

3) Cause ostative alla vendita

Si segnala l'obbligatorietà del completamento dei lavori di urbanizzazione e verde pubblico previsti per il rispetto del piano in convenzione a scapito oneri. Andrà quindi presentato un progetto unitario convenzionato PUC per i lotti da 1 a 4, 16, 17, 18 (già edificato), 19 e 20.

4) Valore di stima e prezzo a base d'asta

valore di mercato del bene al lordo delle detrazioni € 160.000,00.

Il prezzo a base d'asta € 122.400,00.

5) Identificazione catastale dei beni.

Comune di Suvereto Fg 25 mappale 708, qualità seminativo di classe 1, mq 648 rd 5,02€ ra 2,84€. e Particella 709 seminativo di classe 1, mq 120, rd 0,93 e ra 0,93.

6) Stato di occupazione dell'immobile: Immobile Libero.

□□ ♦ □□

1) Descrizione sintetica LOTTO 20

Lotto n. 20: lotto edificabile su cui non è stato ancora compiuto nessun intervento.

2) Abusi edilizi e conformità catastale

Urbanisticamente e catastalmente conforme.

3) Cause ostative alla vendita

Si segnala l'obbligatorietà del completamento dei lavori di urbanizzazione e verde pubblico previsti per il rispetto del piano in convenzione a scapito oneri. Andrà quindi presentato un progetto unitario convenzionato PUC per i lotti da 1 a 4, 16, 17, 18 (già edificato), 19 e 20.

4) Valore di stima e prezzo a base d'asta

valore di mercato del bene al lordo delle detrazioni € 160.000,00.

Il prezzo a base d'asta € 122.400,00.

5) Identificazione catastale dei beni.

Comune di Suvereto Fg 25 mappale 703, qualità seminativo di classe 1, mq 740 rd 5,73€ ra 3,25€ e particella 722 uliveto di classe 2, mq 9, rd 0,03 e ra 0,02.

6) Stato di occupazione dell'immobile Immobile Libero.

□□ ♦ □□

Formalità al ventennio.

--- Atto pubblico del 13/03/1997 rep 72415 e raccolta 20672 del XXXXX registrato a Piombino il 2/04/1997 al n. 431 serie IV. Con tale atto XXXXXXX vendono alla Soc. Logo srl, foglio 25 mappali 72, 97, 98, 99, 327, 354 e 358. I beni erano pervenuti ai venditori per quota di 124/280 per successione del padre XXXXXXX stante rinuncia all'eredità di XXXXX effettuata con atto ai rogiti del notaio XXXXX in data 08/11/84 registrato a Piombino il 25/03/85 n. 24 vol. 177. Per la restante quota il XXXXXXX era divenuto proprietario a mezzo di atto di divisione ai rogiti del medesimo notaio XXXXX del 16/04/87 rep 27652/9330 registrato a piombino il 5/5/87 n. 908 e trascritto a Volterra il 24/04/87 al n. 1718 particolare.

--- Con atto pubblico del 30.05.2005 repertorio 71146 e raccolta 16879 del Notaio XXXXXXX, registrato a Piombino il 02/01/5006, i signori XXXXXXX hanno venduto alla XXXXXXX le particelle del Foglio 25 di Suvereto n. 78, 240 e 592. Tali particelle erano pervenute ai venditori per la quota di 4/12 per delazione legittima dal padre XXXXXXX apertasi in Suvereto il 22.08.1964, di cui dichiarazione fiscale n. 64 vol. 117 e trascritta presso di Volterra il 12.02.1965 volume 356 e n. 474 di particolare. Quanto alla residua parte di 8/12 del quali 2/12 di spettanza del

XXXXX e 6/12 della XXXXXX, per atto di donazione rogato da Notaio XXXXX in data 19.10/1982 rep. 11.222/4143 registrato a Piombino il 4/11/82 al n. 1912 volume 107 e trascritto a Volterra il 02/11/82 volume 1681 e n. 4485 particolare.

--- ATTO PUBBLICO del 12/11/2007 Repertorio n.: 37789 Rogante: XXXXX Sede: XXXX Registrazione: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 6701.1/2007). XXXXXXXX. ATTO PUBBLICO del 30/12/2005 Repertorio n.: 71146 Rogante: XXXXX Sede: XXXXX Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 161.1/2006).

Segue aggiornamento elenco formalità estratte in data 05/07/2024 dalla conservatoria di Volterra.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/01/2006 - Registro Particolare 161 Registro Generale 214

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 71146/16879 del 30/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SUVERETO(LI)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 05/01/2006 - Registro Particolare 53 Registro Generale 215

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 71147/16880 del 30/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SUVERETO(LI)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 545 del 10/04/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2006 - Registro Particolare 2364 Registro

Generale 10861

Pubblico ufficiale XXXXXXX Repertorio 73791/18373 del 13/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SUVERETO(LI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1790 del 07/12/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 120 del 22/01/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 718 del 21/05/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 883 del 26/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
5. Annotazione n. 1220 del 12/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
6. Annotazione n. 1673 del 16/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
7. Annotazione n. 517 del 16/04/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
8. Annotazione n. 793 del 11/06/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
9. Annotazione n. 1140 del 11/08/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
10. Annotazione n. 1640 del 09/12/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
11. Annotazione n. 344 del 17/03/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
12. Annotazione n. 849 del 17/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 996 del 15/07/2010 (ATTO INTEGRATIVO DI MUTUO)
14. Annotazione n. 1081 del 04/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
15. Annotazione n. 1208 del 14/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 1237 del 22/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 1246 del 24/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

18. Annotazione n. 1461 del 19/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

19. Annotazione n. 86 del 21/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

20. Annotazione n. 127 del 01/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

21. Annotazione n. 272 del 14/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

22. Annotazione n. 439 del 27/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

23. Annotazione n. 857 del 09/08/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)

24. Iscrizione n. 1161 del 09/08/2011

*** NOTA ANNOTATA

25. Annotazione n. 882 del 18/08/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)

26. Annotazione n. 992 del 04/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

27. Annotazione n. 185 del 21/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

28. Annotazione n. 189 del 21/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2007 - Registro Particolare 1045
Registro Generale 1782

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 116200/31893 del
15/02/2007. ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Immobili siti in SUVERETO(LI)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/11/2007 - Registro Particolare 6701
Registro Generale 11143. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio
37789/16592 del 12/11/2007

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Immobili siti in SUVERETO(LI)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2007 - Registro Particolare 3007 Registro
Generale 11879. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 37862/16651 del
22/11/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in SUVERETO(LI). SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 719 del 21/05/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 882 del 26/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 1219 del 12/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 1672 del 16/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
5. Annotazione n. 518 del 16/04/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
6. Annotazione n. 794 del 11/06/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
7. Annotazione n. 1352 del 15/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1353 del 15/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 343 del 17/03/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
10. Annotazione n. 995 del 15/07/2010 (ATTO INTEGRATIVO DI MUTUO)
11. Annotazione n. 1080 del 04/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2008 - Registro Particolare 914 Registro Generale 1487. Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 8561/3439 del 31/01/2008. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE. Immobili siti in SUVERETO(LI)
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2008 - Registro Particolare 3397 Registro Generale 5312. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 117681/32916 del 04/06/2008. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE. Immobili siti in SUVERETO(LI)
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2008 - Registro Particolare 5166 Registro Generale 8108. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 117951/33115 del 29/08/2008. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE. Immobili siti in SUVERETO(LI)
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2008 - Registro Particolare 6410 Registro Generale 10038. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 118061/33202 del 15/10/2008

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in SUVERETO(LI)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2008 - Registro Particolare 6415

Registro Generale 10043. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 9510/4202 del 31/10/2008. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

DI DESTINAZIONE. Immobili siti in SUVERETO(LI)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2009 - Registro Particolare 2534

Registro Generale 4074. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 10000/4817 del 18/05/2009. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

DI DESTINAZIONE. Immobili siti in SUVERETO(LI)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/07/2009 - Registro Particolare 3708

Registro Generale 5869. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 10169/4760 del 13/07/2009. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

DI DESTINAZIONE. Immobili siti in SUVERETO(LI)

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2009 - Registro Particolare 4829

Registro Generale 7707. Pubblico ufficiale XXXXXXXXX Repertorio 118969/33855 del 29/09/2009. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SUVERETO(LI). SOGGETTO VENDITORE

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2009 - Registro Particolare 4837

Registro Generale 7717. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 118971/33857 del 29/09/2009. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SUVERETO(LI). SOGGETTO VENDITORE

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/2009 - Registro Particolare 5770

Registro Generale 9252. Pubblico ufficiale XXXXXXXXX Repertorio 10539/5058 del 20/11/2009. ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI

A TITOLO GRATUITO. Immobili siti in SUVERETO(LI). SOGGETTO CEDENTE

Immobili siti in SUVERETO(LI). SOGGETTO VENDITORE

24. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2011 - Registro Particolare 471
Registro Generale 732. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 11899/6167
del 25/01/2011. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SUVERETO(LI). SOGGETTO VENDITORE

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2011 - Registro Particolare 1118
Registro Generale 1687. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio
85203/25950 del 03/03/2011. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SUVERETO(LI). SOGGETTO VENDITORE

26. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2011 - Registro Particolare 2023
Registro Generale 3039. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio
12174/6383 del 19/04/2011. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SUVERETO(LI). SOGGETTO VENDITORE.

27. ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2011 - Registro Particolare 1161
Registro Generale 6187. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio
86477/26776 del 03/08/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in SUVERETO(LI). SOGGETTO
DEBITORE.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2364 del 2006

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 883 del 18/08/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 186 del 21/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 190 del 21/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

28. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/2011 - Registro Particolare 4831
Registro Generale 7126. Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio
28556/11415 del 30/09/2011. ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA. Immobili siti in SUVERETO(LI). SOGGETTO VENDITORE

29. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2012 - Registro Particolare 108 Registro Generale 144. Pubblico ufficiale XXXXXXXXX Repertorio 12852/6917 del 23/12/2011. ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA Immobili siti in SUVERETO(LI)

30. ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2012 - Registro Particolare 174 Registro Generale 1298. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO SEZIONE DIST. DI PIOMBINO Repertorio 30/2012 del 03/02/2012. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in SUVERETO(LI) SOGGETTO DEBITORE.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 957 del 26/11/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

31. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012 - Registro Particolare 3714 Registro Generale 5015. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 400 del 11/07/2012. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in SUVERETO (LI).

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 956 del 26/11/2013 (CANCELLAZIONE)

32. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2013 - Registro Particolare 975 Registro Generale 1325. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 431/2013 del 11/02/2013. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in SUVERETO (LI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 187 del 21/02/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n. 188 del 21/02/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

33. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 06/07/2017 - Registro Particolare 3766 Registro Generale 5428. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 43/2016 del 18/04/2016. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. Immobili siti in SUVERETO (LI)

34. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2017 - Registro Particolare 5584 Registro Generale 7982. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 82/2013 del 14/09/2017. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. Immobili siti in SUVERETO(LI)

35. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2017 - Registro Particolare 5585 Registro Generale 7983. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 82/2013 del 02/08/2016. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. Immobili siti in SUVERETO(LI)

36. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2017 - Registro Particolare 5586 Registro Generale 7984. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 82/2013 del 07/07/2016. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. Immobili siti in SUVERETO(LI)

□□ ✦ □□

Livorno 28.08.2024

Geom. Valerio Morelli

segue: elenco allegati

Elenco degli allegati

Fallimento Fontenuova

1. Ispezione XXXXXXXX creditori fallimento 43.1 6
2. Ispezione XXXXXXX - elenco formalità
3. Ispezione XXXXXXXX sentenza di fallimento
4. Rettifica atto di fusione per incorporazione
5. Atto di fusione per incorporazione
6. Convenzione Comune/lottizzazione
7. Accertamento agenzia entrate contratti e comodati
8. Richiesta CDU e CDU rilasciato da Comune di Suvereto
9. Mappa antecedente agli aggiornamenti con indicazione delle modifiche
10. Mappa aggiornata con indicazione delle modifiche
11. Deposito di frazionamento per lottizzazione e frazionamento approvato
12. Particella 544 esterna alla lottizzazione, visura, estratto di mappa, doc fotografica e sovrapposizione
13. Particella 577 esterna alla lottizzazione, visura, estratto di mappa, doc fotografica e sovrapposizione
14. Permesso di costruzione per opere di urbanizzazione
15. Visure delle particelle soggette ad urbanizzazione convenzionata
16. Fotografie delle opere di urbanizzazione realizzate
17. Elaborato del piano attuativo
18. Fotografie delle zone in cui le opere di urbanizzazione non sono state realizzate
19. Aerofoto con sovrapposizione catastale della zona lottizzata

- 20. Estratti degli elaborati grafici delle opere di urbanizzazioni
- 21. Visura catastale attuale dei beni intestati a XXXXXXXXXX.
- 22. Schema mappali di futura cessione al Comune di Suvereto.
- 23. Verbale delle operazioni peritali per le ricognizioni sul posto.

Elenco degli allegati Fallimento Fontenuova

SINGOLI LOTTI

Lotto 1

- Visure storiche
- Documentazione fotografica
- Individuazione catastale su estratto di mappa e su aerofoto

Lotto 2

- Visure storiche
- Documentazione fotografica
- Individuazione catastale su estratto di mappa e su aerofoto

Lotto 3

- Visure storiche
- Documentazione fotografica
- Individuazione catastale su estratto di mappa e su aerofoto

Lotto 4

- Visure storiche
- Documentazione fotografica
- Individuazione catastale su estratto di mappa e su aerofoto

Lotto 5

- Visure storiche
- Documentazione fotografica
- Individuazione catastale su estratto di mappa e su aerofoto

Lotto 6

- Visure storiche
- Registrazione docfa ed adozione subalterni
- Elaborati catastali
- Documentazione fotografica
- Individuazione catastale su estratto di mappa e su aerofoto
- Permesso a costruire
- Estratti degli elaborati progettuali

Lotto 9 e sub lotti 9A - 9B - 9C - 9D

- Visure storiche
- Registrazione docfa ed adozione subalterni
- Elaborati catastali
- Documentazione fotografica
- Individuazione catastale su estratto di mappa e su aerofoto
- Permesso a costruire
- Estratti degli elaborati progettuali

Lotto 14

- Visure storiche

Registrazione docfa ed adozione subalterni
Elaborati catastali
Documentazione fotografica
Individuazione catastale su estratto di mappa e su aerofoto
Permesso a costruire
Estratti degli elaborati progettuali

Lotto 15

Visure storiche
Registrazione docfa ed adozione subalterni
Elaborati catastali
Documentazione fotografica
Individuazione catastale su estratto di mappa e su aerofoto
Permesso a costruire
Estratti degli elaborati progettuali

Lotto 16

Visure storiche
Documentazione fotografica
Individuazione catastale su estratto di mappa e su aerofoto

Lotto 17

Visure storiche
Documentazione fotografica
Individuazione catastale su estratto di mappa e su aerofoto

Lotto 18

Visure storiche
Registrazione docfa ed adozione subalterni
Elaborati catastali
Documentazione fotografica
Individuazione catastale su estratto di mappa e su aerofoto
Permesso a costruire
Estratti degli elaborati progettuali

Lotto 19

Visure storiche
Documentazione fotografica
Individuazione catastale su estratto di mappa e su aerofoto

Lotto 20

Visure storiche
Documentazione fotografica
Individuazione catastale su estratto di mappa e su aerofoto

A seguito dei cambiamenti di previsione urbanistica si allega

- A) Aggiornamento elenco delle Formalità del 05/07/2024
- B) Osservazione ed allegati prodotti dalla curatela per il mantenimento dell'edificabilità del comparto. protocollo n. 2526 del 17-03-2023
- C) Scheda norma del Comparto Puc1 Fonte Nuova aggiornata dopo i cambiamenti urbanistici previsti nel POC di Suvereto
- D) Documentazione fotografica del 26.06.2024.