
TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Marini Andrea, nella procedura 3/2025

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Risorgimento n. 41	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via G. Marconi n. 93 (con accesso da piazza maestri del lavoro snc)	7
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	8
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino"	8
Lotto 1	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 2	18
Titolarità	18
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	20
Stato conservativo	21
Parti Comuni	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21

Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Lotto 3	27
Titolarità	27
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	28
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino".	28
Confini	28
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	29
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino".	29
Consistenza	29
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino".	31
Cronistoria Dati Catastali	32
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	33

Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino".	34
Dati Catastali	35
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino".	36
Precisazioni	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino".	37
Stato conservativo.....	37
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	37
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino".	38
Caratteristiche costruttive prevalenti	39
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	39
Stato di occupazione	39
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino".	40

Provenienze Ventennali.....	40
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	42
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino" .	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	45
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino" .	46
Normativa urbanistica.....	46
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	46
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	51
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	53
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino" .	55
Regolarità edilizia.....	58
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	58
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	59
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	59
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	59
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino" .	59
Stima / Formazione lotti.....	60
Lotto 1	60
Lotto 2	62

Lotto 3	64
Riserve e particolarità da segnalare	66
Riepilogo bando d'asta.....	69
Lotto 1	69
Lotto 2	70
Lotto 3	70
Schema riassuntivo Procedura 3/2025	80
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	80
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 41.355,00	80
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 18.905,00	81
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	83
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Risorgimento n. 41.....	83
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via G. Marconi n. 93 (con accesso da piazza maestri del lavoro snc)	83
Bene N° 3 - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	83
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	84
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	84
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	84
Bene N° 7 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino".	84

In data 27/01/2025, il sottoscritto Geom. Marini Andrea, con studio in Via San Donato, 459 - 51100 - Pistoia (PT), email andreamarinigeometra@gmail.com, PEC andrea.marini1@geopec.it, Tel. 0573 769829, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Risorgimento n. 41
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via G. Marconi n. 93 (con accesso da piazza maestri del lavoro snc)
- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino"

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO N. 41

Trattasi di piccola unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata in comune di San Marcello Piteglio (PT), frazione Maresca, via Risorgimento n. 41. L'unità si compone di un unico locale di forma trapezoidale con annesso servizio igienico e relativo antibagno ed ubicata nel centro della località di Maresca.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA G. MARCONI N. 93 (CON ACCESSO DA PIAZZA MAESTRI DEL LAVORO SNC)

Locale magazzino porzione del maggior fabbricato condominiale ubicato in San Marcello Piteglio (PT), via G. Marconi. L'accesso alla presente unità immobiliare avviene, alla pedona mediante servitù di passo su beni di terzi che si diparte dalla via g. Marconi e con mezzi carrabili mediante servitù di passo su beni di terzi che si

diparte dall'attuale piazza Maestri del Lavoro s.n.c. (vedi paragrafo servitù). L'unità immobiliare si compone di due ampi locali contigui e comunicanti tra loro ed un piccolo ripostiglio.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Trattasi di stalla realizzata in struttura posticcia lignea, con annesso terreno il tutto ubicato in comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Camponi".

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (PRESSI)

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Campi Vieri".

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura montana posto in Comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Camponi".

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (PRESSI)

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in comune di San Marcello Piteglio, nei pressi della località Case Marchionni.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA,
LOCALITÀ "POGGIO MEINO"**

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in comune di Comune di San Marcello Pistoiese, frazione Maresca, località "Poggio Meino".

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Risorgimento n. 41

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega:

- nota di trascrizione e titolo di provenienza r.p. 2409/2007 (Allegato n. 1)
- nota di trascrizione e titolo di trasformazione società r.p. 7032/2007 (Allegato n. 2)

CONFINI

Il bene in oggetto confina con proprietà [REDACTED] distacchi su parti comuni salvo se altri e/o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	31,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	3,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si rileva che le superfici indicate sono state desunte dalla planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 51, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 38 Rendita € 0,25 Piano T
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 51, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 38 Rendita € 828,19 Piano T
Dal 13/08/2002 al 28/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 51, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 38 Rendita € 704,55 Piano T
Dal 28/05/2004 al 19/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 51, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 38 Superficie catastale 704,55 mq Piano T
Dal 19/04/2007 al 15/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 51, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 38 Rendita € 704,55

		Piano T
Dal 15/12/2007 al 24/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 51, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 38 Rendita € 704,55 Piano T
Dal 24/08/2008 al 24/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 51, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 31 Rendita € 776,49 Piano T
Dal 24/04/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 51, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 31 Rendita € 776,49 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 51, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 31 Superficie catastale 38 mq Rendita € 776,49 Piano T
Dal 09/01/2017 al 29/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 65, Part. 51, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 31 Superficie catastale 38 mq Rendita € 776,49 Piano T

Si allega:

- visura catastale storica (Allegato n. 5)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	65	51	1		C1	7	31	38 mq	776,49 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica risultano conformi dal punto di vista catastale seppur siano presenti lievi incongruenze grafiche che comunque non incidono sul calcolo della rendita catastale.

Si allega:

- planimetria catastale (Allegato n. 6)

PRECISAZIONI

Si evidenzia la carenza della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità relativa alla denuncia di successione in morte di Petrolini Emilio trascritta a Pistoia in data 04/06/1982 r.p. 2271.

Si precisa che relativamente alla successione intestata del signor PETROLINI EMILIO, apertasi a San Marcello Pistoiese in data 25 giugno 1981 (denuncia registrata a Pistoia in data 23 dicembre 1981 al n. 2, vol. 975 e trascritta a Pistoia in data 4 giugno 1982 al n. 2271 di registro particolare) è stata regolata per legge a seguito di rinuncia all'eredità da parte del coniuge signora Ceccarelli Aldina con atto per notaio Ruta del 17 dicembre 1981 registrato a Pistoia in data 29 dicembre 1981 al n. 3485.

Si precisa inoltre che nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Marrese del 19/04/2007 repertorio n. 111820 raccolta n. 8940, "all'articolo 1) Consenso e immobile" viene evidenziato che "compresa nella vendita la corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e per destinazione ed in particolare sulla corte comune, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese nello stesso foglio di mappa 65 dalla porzione scoperta del mappale 51".

Si allega:

- nota di trascrizione e titolo di provenienza r.p. 2409/2007 (Allegato n. 1)
- nota di trascrizione e titolo di trasformazione società r.p. 7032/2007 (Allegato n. 2)
- nota di trascrizione divisione r.p. 3997/2004 (Allegato n. 3)
- elenco formalità fg. 65 mappale 51 subalterno 1 (Allegato n. 4)

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in uno stato di manutenzione generale considerato buono, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. In particolare la pavimentazione risulta in klincher nel locale principale mentre i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi sono in ceramica, risulta dotato apparentemente di impianti (elettrico e riscaldamento ad aria), tuttavia non è stato possibile valutarne la conformità ed il complessivo funzionamento anche a causa della mancanza di allacciamento delle utenze.

PARTI COMUNI

Si precisa che nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Marrese del 19/04/2007 repertorio n. 111820 raccolta n. 8940, "all'articolo 1) Consenso e immobile" viene evidenziato che "compresa nella vendita la corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e per destinazione ed in particolare sulla corte comune, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese nello stesso foglio di mappa 65 dalla porzione scoperta del mappale 51".

Si allega:

- nota di trascrizione e titolo di provenienza r.p. 2409/2007 (Allegato n. 1)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON VERIFICATO

Esposizione: -

Altezza interna utile: OLTRE ML. 3

Str. verticali: SI PRESUME IN MURATURA MISTA

Solai: LONGARINE METALLICHE E MEZZANE IN LATERIZIO

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: -

Pareti esterne ed interne: SI PRESUME IN MURATURA MISTA INTONACATA

Pavimentazione interna: KLINCHER

Infissi esterni ed interni: LEGNO

Volte: -

Scale: -

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: ESISTENTE NON VERIFICATO IL FUNZIONAMENTO E LA RELATIVA CONFORMITA'

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità del Curatore DOTT. META MARJUS il quale disponeva delle chiavi di accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1981 al 28/05/2004	**** Omissis ****	Denuncia di successione in morte di Petrolini Emilio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/06/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	04/06/1982		2271
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/2004 al 19/04/2007	**** Omissis ****	Ufficio del Registro Pistoia	23/12/1981	2	975
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri	28/05/2004	14517	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	23/06/2004	6329	3997

		Pistoia			
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pistoia	11/06/2004	265	1V	
Dal 19/04/2007 al 15/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese	19/04/2007	111820	8940
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	26/04/2007	4243	2409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	26/04/2007	1818	1T
		Dal 15/12/2007 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Trasformazione di società	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Antonio Marrese	15/12/2007			112545	9406
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	21/12/2007			13393	7032
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	21/12/2007			8948	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si evidenzia la carenza della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità relativa alla denuncia di successione in morte di Petrolini Emilio trascritta a Pistoia in data 04/06/1982 r.p. 2271.

Si precisa che relativamente alla successione intestata del signor PETROLINI EMILIO, apertasi a San Marcello Pistoiese in data 25 giugno 1981 (denuncia registrata a Pistoia in data 23 dicembre 1981 al n. 2, vol. 975 e trascritta a Pistoia in data 4 giugno 1982 al n. 2271 di registro particolare) è stata regolata per legge a seguito di rinuncia all'eredità da parte del coniuge signora Ceccarelli Aldina con atto per notaio Ruta del 17 dicembre 1981 registrato a Pistoia in data 29 dicembre 1981 al n. 3485.

Si precisa inoltre che nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marrese del 19/04/2007 repertorio n. 111820 raccolta n. 8940, "all'articolo 1) Consenso e immobile" viene evidenziato che "compresa nella vendita la corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e per destinazione ed in particolare sulla corte comune, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese nello stesso foglio di mappa 65 dalla porzione scoperta del mappale 51".

Si allega:

- nota di trascrizione e titolo di provenienza r.p. 2409/2007 (Allegato n. 1)
- nota di trascrizione e titolo di trasformazione società r.p. 7032/2007 (Allegato n. 2)
- nota di trascrizione divisione r.p. 3997/2004 (Allegato n. 3)
- elenco formalità fg. 65 mappale 51 subalterno 1 (Allegato n. 4)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 21/06/2012
Reg. gen. 4598 - Reg. part. 698
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Spese: € 95.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: Notaio Antonio Marrese

Data: 19/06/2012

N° repertorio: 123870

N° raccolta: 12162

Note: Si precisa che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni della società.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2025

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è contro anche altri soggetti

Si allega alla presente:

- nota iscrizione r.p. 698_2012 (Allegato n. 14)

- nota trascrizione r.p. 943_2025 (Allegato n. 15)

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'immobile in oggetto ricade in zona urbanisti A2 disciplinata dagli articoli n. 76 e 77 delle relativi N.T.A.

ART.76 - SOTTOZONA A2

1. Nelle sottozone A2 sono consentiti interventi fino a:

? Restauro (RR) Risanamento Conservativo (RC), di cui all'Art. 35 commi 1 e 2, delle presenti norme.

? Ristrutturazione edilizia tipologia 1 (RE1), Art. 36 delle presenti norme.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee "A2" sono:

a) Residenza e locali accessori (garage, cantine, ecc..);

b) Artigianato di servizio;

c) Artigianato produttivo specializzato non nocivo;

d) Esercizi commerciali al dettaglio;

e) Esercizi pubblici (bar, ristoranti, pizzerie, ecc..)

f) Sedi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali, sportive, centri sociali, ecc..

- g) Edifici per il culto (chiese, cappelle, oratori, ecc.);
- h) Servizi pubblici (uffici comunale, ambulatori, poste, ecc.);
- i) Uffici pubblici o privati e studi privati;
- j) Edifici per lo spettacolo (teatri, cinematografi, ecc.);

k) Strutture ricettive (alberghi, pensioni, ecc.).

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

? supermercati e commercio all'ingrosso;

? attività artigianali inquinanti (anche sotto il profilo acustico), ivi compresa la riparazione di veicoli;

? attività industriali.

3. Per le destinazioni presenti alla data di entrata in vigore del presente strumento ed in contrasto con lo stesso sono consentiti interventi fino alla Manutenzione Ordinaria.

4. L'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 89 della Legge Regionale n. 1/2005 come previsto dall'art. 148 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio può negare cambi, ampliamenti o modifiche delle destinazioni d'uso, qualora si verifichi uno dei seguenti motivi:

? Incompatibilità con la tipologia della struttura edilizia e del contesto ambientale.

? Aumento non sostenibile del carico urbanistico.

5. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto I.E.D. per permesso Permesso di Costruire, S.C.I.A. o altro tipo di titolo abilitativo previsto dalle norme vigenti.

6. Gli interventi che interessano l'esterno degli immobili e/o le relative pertinenze sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio, qualora l'ufficio ne ravvisi la necessità.

ART.77 – DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE "A1" E "A2"

Sono compatibili con le funzioni residenziali e di servizio le seguenti utilizzazioni:

Attrezzature e servizi a scala territoriale:

? istituti di istruzione superiore all'obbligo;

? uffici dell'amministrazione periferica dello stato;

? uffici di enti territoriali.

? Attrezzature e servizi a scala comunale:

? uffici e sedi comunali;

? distretti socio-sanitari;

? attrezzature culturali;

? edifici per il culto.

Attrezzature e servizi a scala di quartiere:

- ? scuole dell'obbligo;
- ? asili nido e scuole materne;
- ? farmacie;
- ? biblioteche ;
- ? uffici postali;
- ? posti telefonici pubblici;
- ? uffici d'informazione turistica;
- ? servizi privati d'interesse pubblico:
- ? istituti di credito;
- ? agenzie di assicurazione;
- ? cliniche private;
- ? cinema e spazi per il tempo libero;
- ? sedi per la vita associativa.

Attività commerciali.

- ? esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- ? pubblici esercizi
- ? attività artigianali limitatamente a: artigianato di servizio, artigianato artistico e tradizionale;
- ? uffici e servizi privati:
- ? direzioni aziendali,
- ? studi professionali;
- ? agenzie.

Attrezzature turistico ricettive:

- ? alberghi;
- ? attrezzature ricettive alberghiere ed extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come residenze turistico alberghiere, residence, ecc.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune di San Marcello Piteglio è stata rinvenuta un'unica pratica edilizia ovvero la DIA depositata in data 07/06/2007 ed acquisita al protocollo generale al n. 7894 p.e. n. 119/2007 per la realizzazione di "opere di manutenzione straordinaria a a porzione di fabbricato ad uso commerciale". Successivamente in data 17/06/2008 è stata depositata al n. 8810 di protocollo generale richiesta di voltura della suddetta pratica edilizia e conseguente comunicazione di fine lavori in data 24/06/2008 acquisita al protocollo generale al n. 9208.

A conferma che non risultano ulteriori pratiche si precisa che nell'atto di provenienza l'immobile veniva garantito ante '67 ed anzi ante 1942 senza alcun intervento edilizio intervenuto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alla DIA depositata in data 07/06/2007 ed acquisita al protocollo generale al n. 7894 p.e. n. 119/2007, si rileva la sostanziale conformità salvo lievi incongruenze per lo più di carattere grafico e dimensionale che tuttavia si ritiene possano rientrare nelle tolleranze edilizie vigenti. Si precisa di non aver potuto verificare la corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi delle parti condominiali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel corso del primo sopralluogo alla presenza del sig. **** Omissis **** è stato riferito dallo stesso che non risulta presente condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via G. Marconi n. 93 (con accesso da piazza maestri del lavoro snc)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega:

- r.p. 6171_1998 nota e titolo (Allegato n. 8)

CONFINI

Il bene in oggetto confina con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] distacchi su parti comuni, salvo se altri e/o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	110,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	3,25 m	S3
Totale superficie convenzionale:				123,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le superfici indicate sono state desunte dalla planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1985 al 28/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 458, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 475 Rendita € 1.619,09 Piano S3 Graffato 436/16
Dal 28/12/1998 al 10/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 458, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 475 Rendita € 1.619,09 Piano S3 Graffato 436/16
Dal 10/10/2001 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 436, Sub. 20 Categoria C2 Cl.2, Cons. 111 Rendita € 418,49 Piano S3
Dal 13/08/2002 al 15/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 436, Sub. 20 Categoria C2 Cl.2, Cons. 111 Rendita € 355,43 Piano S3
Dal 15/12/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 436, Sub. 20 Categoria C2 Cl.2, Cons. 111 Rendita € 355,43 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 09/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 436, Sub. 20 Categoria C2 Cl.2, Cons. 111 Superficie catastale 126 mq Rendita € 355,43 Piano S3
Dal 09/01/2017 al 29/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 55, Part. 436, Sub. 20 Categoria C2 Cl.2, Cons. 111 Superficie catastale 126 mq Rendita € 355,43 Piano S3

Si allega:

- visura catastale storica (Allegato n. 12)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	55	436	20		C2	2	111	126 mq	355,43 €	S3	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica non risultano conformi dal punto di vista catastale per difformità grafiche e distributive. Per la detta regolarizzazione sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una procedura docfa il cui costo complessivo viene stimato in €. 1000,00 compresi oneri fiscali e diritti erariali che saranno detratte dalla valutazione finale.

Si allega alla presente:

- planimetria catastale (Allegato n. 13)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare in oggetto è da considerarsi mediocre con evidenti tracce di infiltrazioni e di umidità, lasciato evidentemente in disuso da tempo, gli infissi esterni sono realizzati in metallo e vetro e risultano in pessimo stato con numerosi vetri rotti. L'immobile è utilizzato quale deposito di vecchi mobili in completo disuso ed abbandono.

PARTI COMUNI

Si precisa che la presente unità immobiliare ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi

comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che nell'atto ai rogiti del notaio Lenzi Raffaele del 19/09/1985 repertorio n. 3355 trascritto a Pistoia in data 24/09/1985 r.p. 2644, è evidenziato quanto segue:

"il venditore costituisce a favore dell'immobile compravenduto al fine di consentirne l'accesso dalla piazza del mercato, servitù di passo carrabile sul tracciato stradale esistente sulle particelle n. 628 - 586 - 638 - 587 (derivate dall'originaria p.lla 298) del foglio n. 55; nonché servitù di passo pedonale, per consentirne l'accesso dalla via Marconi a carico dei seguenti immobili:

- n. 2 rampe di scale esistenti sul terreno confinante con la via Marconi e rappresentate dalla p.lla 549 del foglio 55
- n. 3 rampe di scale e corridoio di accesso al piano terzo sottostrada rispetto alla via Marconi
- porzione di lastrico solare compreso tra la prima e la seconda rampa di scale"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON VERIFICATE

Esposizione: -

Altezza interna utile: ML. 3,25

Str. verticali: STRUTTURA IN C.A. TAMPONAMENTI IN LATERIZIO E MURATURA MISTA

Solai: NON VERIFICATE

Copertura: NON VERIFICATE

Manto di copertura: NON VERIFICATE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE

Pavimentazione interna: CEMENTO

Infissi esterni ed interni: METALLO E VETRO

Volte: -

Scale: -

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: NON VERIFICATO

Terreno esclusivo: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del sig. **** Omissis **** ed occupato da mobilia in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1985 al 28/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	19/09/1985	3355	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	24/09/1985	4098	2644
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/1998 al 15/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese	28/12/1998	54085	3475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	31/12/1998	9286	6171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 15/12/2007 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese	15/12/2007	112545	9406
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	21/12/2007	13393	7032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega:

- r.p. 6171_1998 nota e titolo (Allegato n. 8)
- r.p. 2644_1985 nota e titolo (Allegato n. 9)
- elenco formalità fg. 55 map. 436 sub. 20 (Allegato n. 10)
- elenco formalità **** Omissis **** (Allegato n. 11)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 21/06/2012
Reg. gen. 4598 - Reg. part. 698
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Spese: € 95.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: Notaio Antonio Marrese
Data: 19/06/2012
N° repertorio: 123870
N° raccolta: 12162
Note: Si precisa che la presente iscrizione ipotecaria grava anche altri beni della società.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**
Trascritto a Pistoia il 21/02/2025
Reg. gen. 1451 - Reg. part. 943
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente trascrizione è contro anche altri soggetti

Si allega alla presente:

- nota iscrizione r.p. 698_2012 (Allegato n. 14)
- nota trascrizione r.p. 943_2025 (Allegato n. 15)

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'immobile in oggetto ricade in zona urbanisti A2 disciplinata dagli articoli n. 76 e 77 delle relativi N.T.A.

ART.76 - SOTTOZONA A2

1. Nelle sottozone A2 sono consentiti interventi fino a:

- ? Restauro (RR) Risanamento Conservativo (RC), di cui all'Art. 35 commi 1 e 2, delle presenti norme.
- ? Ristrutturazione edilizia tipologia 1 (RE1), Art. 36 delle presenti norme.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee "A2" sono:

- a) Residenza e locali accessori (garage, cantine, ecc.);
- b) Artigianato di servizio;
- c) Artigianato produttivo specializzato non nocivo;
- d) Esercizi commerciali al dettaglio;
- e) Esercizi pubblici (bar, ristoranti, pizzerie, ecc.);
- f) Sedi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali, sportive, centri sociali, ecc..
- g) Edifici per il culto (chiese, cappelle, oratori, ecc.);
- h) Servizi pubblici (uffici comunale, ambulatori, poste, ecc.);
- i) Uffici pubblici o privati e studi privati;
- j) Edifici per lo spettacolo (teatri, cinematografi, ecc.);
- k) Strutture ricettive (alberghi, pensioni, ecc.).

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- ? supermercati e commercio all'ingrosso;
- ? attività artigianali inquinanti (anche sotto il profilo acustico), ivi compresa la riparazione di veicoli;
- ? attività industriali.

3. Per le destinazioni presenti alla data di entrata in vigore del presente strumento ed in contrasto con lo stesso sono consentiti interventi fino alla Manutenzione Ordinaria.

4. L'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 89 della Legge Regionale n. 1/2005 come previsto dall'art. 148 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio può negare cambi, ampliamenti o modifiche delle destinazioni d'uso, qualora si verifichi uno dei seguenti motivi:

- ? Incompatibilità con la tipologia della struttura edilizia e del contesto ambientale.
- ? Aumento non sostenibile del carico urbanistico.

5. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto I.E.D. per permesso Permesso di Costruire, S.C.I.A. o altro tipo di titolo abilitativo previsto dalle norme vigenti.

6. Gli interventi che interessano l'esterno degli immobili e/o le relative pertinenze sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio, qualora l'ufficio ne ravvisi la necessità

ART.77 - DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE "A1" E "A2"

Sono compatibili con le funzioni residenziali e di servizio le seguenti utilizzazioni:

Attrezzature e servizi a scala territoriale:

- ? istituti di istruzione superiore all'obbligo;

- ? uffici dell'amministrazione periferica dello stato;
- ? uffici di enti territoriali.

? Attrezzature e servizi a scala comunale:

- ? uffici e sedi comunali;
- ? distretti socio -sanitari;
- ? attrezzature culturali;
- ? edifici per il culto.

Attrezzature e servizi a scala di quartiere:

- ? scuole dell'obbligo;
- ? asili nido e scuole materne;
- ? farmacie;
- ? biblioteche ;
- ? uffici postali;
- ? posti telefonici pubblici;
- ? uffici d'informazione turistica;
- ? servizi privati d'interesse pubblico:
- ? istituti di credito;
- ? agenzie di assicurazione;
- ? cliniche private;
- ? cinema e spazi per il tempo libero;
- ? sedi per la vita associativa.

Attività commerciali.

- ? esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- ? pubblici esercizi
- ? attività artigianali limitatamente a: artigianato di servizio, artigianato artistico e tradizionale;
- ? uffici e servizi privati:
- ? direzioni aziendali,
- ? studi professionali;
- ? agenzie.

Attrezzature turistico ricettive:

? alberghi;

? attrezzature ricettive alberghiere ed extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come residenze turistico alberghiere, residence, ecc.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Si precisa che la costruzione delle porzioni immobiliari di cui trattasi è stata legittimata dal rilascio dei seguenti atti amministrativi da parte del comune di San Marcello Pistoiese:

- Concessione Edilizia n. 55/82 del 07/12/1982

- Concessione Edilizia n. 47/85 del 09/08/1985 - quale variante alla precedente

L'immobile risulta sprovvisto di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 47/85 del 09/08/1985 emergono alcune difformità sia di carattere grafico e dimensionale che distributivo, in particolare si precisa che sono state riscontrate difformità riconducibili a spostamenti delle aperture, traslazioni delle murature interne ed esterne e differenze negli spessori delle murature. La detta Concessione Edilizia è viziata dalla mancata presentazione di variante finale in quanto è palese che lo stato rappresentato nei grafici risulta in contrasto con la relativa planimetria catastale presentata in data 12/03/1983; le modifiche, interne ed esterne, riscontrate difformi consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni e lievi variazioni variazioni prospettiche e delle murature, anche portanti interne ed esterne. Si precisa che non avendo rinvenuto le tavole relative alle sezioni ed ai prospetti non ci si può esprimere su eventuali ed ulteriori difformità.

Per la regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 64/2015 secondo il quale "il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso,

da euro 1.036,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", pertanto in modo cautelativo si ritiene di considerare la sanzione media e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 5.000,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).

Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che non è stato possibile rilevare la presenza di condominio per l'unità in questione.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino"

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (PRESSI)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (PRESSI)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "POGGIO MEINO"

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI**BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"**

Il terreno in oggetto confina con strada comunale, strada vicinale del [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà Filoni, proprietà Ceccarelli, salvo se altri e/o più recenti confini.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (PRESSI)

Il terreno in oggetto confina con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] Torrente Maresca, salvo se altri e/o più recenti confini.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Il terreno in oggetto confina con strada comunale, strada vicinale del [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo se altri e/o più recenti confini.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (PRESSI)

Il terreno in oggetto confina con strada comunale, strada vicinale del [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo se altri e/o più recenti confini.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "POGGIO MEINO"

Il terreno in oggetto confina con fosso, terreni individuati in Catasto dalle particelle 437, 508 e 506 del foglio 66, salvo se altri e/o più recenti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla	48,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,70 m	T
Fienile / balco	58,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	0,00 m	1
Terreno agricolo	1175,00 mq	1175,00 mq	0,02	23,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				141,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Stalla

s.n. 48,00 mq

s.l. 55,00 mq

K 1

s.c. 55,00 mq

altezza 2,70 m

piano T

Fienile / balco

s.n. 58,00 mq

s.l. 63,00 mq

K 1

s.c. 63,00 mq
piano 1

Terreno agricolo

s. 1175,00

K. 0,02

s.c. 23,50 mq

Totale superficie convenzionale: 141,50 mq

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (PRESSI)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1410,00 mq	1410,00 mq	1	1410,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1410,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1410,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata è quella catastale inserita in visura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1310,00 mq	1310,00 mq	1	1310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	1310,00 mq
--	-------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le superfici indicate corrispondono a quelle desunte dalla visura catastale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (PRESSI)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	240,00 mq	240,00 mq	1	240,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono relative a quelle espresse nella visura catastale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "POGGIO MEINO"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1210,00 mq	1210,00 mq	1	1210,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1210,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate corrispondono alla superficie catastale riportata nella visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/2001 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 211 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.12.30 Reddito dominicale € 1,59 Reddito agrario € 1,27
Dal 24/10/2005 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 211 Categoria EU
Dal 28/10/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 211 Categoria C6 Cl.3, Cons. 116 Rendita € 401,39 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 09/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 211 Categoria C6 Cl.3, Cons. 116 Superficie catastale 150 mq Rendita € 401,39 Piano T-1
Dal 09/01/2017 al 29/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 68, Part. 211 Categoria C6 Cl.3, Cons. 116 Superficie catastale 150 mq Rendita € 401,39 Piano T-1

Si allega:

- visura catastale storica (allegato n. 17)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (PRESSI)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 22/07/1996 al 07/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 283 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.14.10 Reddito dominicale € 1,09 Reddito agrario € 0,58
Dal 07/02/2002 al 10/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 283 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.14.10 Reddito dominicale € 1,09 Reddito agrario € 0,58
Dal 10/01/2003 al 01/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 283 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.14.10 Reddito dominicale € 1,09 Reddito agrario € 0,58
Dal 01/12/2005 al 04/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 283 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.14.10 Reddito dominicale € 1,09 Reddito agrario € 0,58
Dal 04/01/2017 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 283 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.14.10 Reddito dominicale € 1,09 Reddito agrario € 0,58

Si allega:

- visura catastale storica (allegato n. 20)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/1995 al 03/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 210 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.10

		Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 1,35
Dal 03/12/2001 al 04/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 210 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.10 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 1,35
Dal 04/01/2017 al 29/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 210 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.10 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 1,35

Si allega:

- visura catastale storica (allegato n. 22)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (PRESSI)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/1995 al 03/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 268 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,25
Dal 03/12/2001 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 268 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,25

Si allega:

- visura catastale storica (Allegato n.23)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "POGGIO MEINO"

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1996 al 07/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 507 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.12.10 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 0,50
Dal 07/02/2002 al 10/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 507 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.12.10 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 0,50
Dal 07/02/2002 al 10/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 507 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.12.10 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 0,50
Dal 10/01/2003 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 507 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.12.10 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 0,50

Si allega:

- visura catastale storica (allegato n. 24)

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

A	68	211		C6	3	116	150 mq	401,39 €	T-1	
---	----	-----	--	----	---	-----	--------	----------	-----	--

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile accedere al piano superiore costituito dal fienile e dal balco per motivi di sicurezza e quindi non è possibile esprimersi sulla corretta conformità catastale.

Si allega:

- planimetria catastale (allegato n. 18)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (PRESSI)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
64	283				Seminativo	4	00.14.10 mq	1,09 €	0,58 €	

Corrispondenza catastale

Si allega:

- r.p. 7132/2005 atto di provenienza terreno (allegato n. 21)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

68	210				Seminativo	3	00.13.10 mq	1,69 €	1,35 €	
----	-----	--	--	--	------------	---	----------------	--------	--------	--

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (PRESSI)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
68	268				Seminativo	3	00.02.40 mq	0,31 €	0,25 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "POGGIO MEINO"

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
66	507				Seminativo	4	00.12.10 mq	0,94 €	0,5 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (PRESSI)

Il terreno in oggetto non è stato individuato in quanto nel corso del sopralluogo non è stato possibile rilevarne l'esatta ubicazione perché risulta privo di riferimenti e non sono stati eseguiti approfonditi rilievi topografici per un'esatta individuazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Il terreno in oggetto non è stato individuato in quanto nel corso del sopralluogo non è stato possibile rilevarne l'esatta ubicazione perché risulta privo di riferimenti e non sono stati eseguiti approfonditi rilievi topografici per un'esatta individuazione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (PRESSI)

Il terreno in oggetto non è stato individuato in quanto nel corso del sopralluogo non è stato possibile rilevarne l'esatta ubicazione perché risulta privo di riferimenti e non sono stati eseguiti approfonditi rilievi topografici per un'esatta individuazione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "POGGIO MEINO"

Il terreno in oggetto non è stato individuato in quanto nel corso del sopralluogo non è stato possibile rilevarne l'esatta ubicazione perché risulta privo di riferimenti e non sono stati eseguiti approfonditi rilievi topografici per un'esatta individuazione.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"**

Trattasi di una struttura precaria realizzata interamente in legno e composta - al piano terra - da sei locali adibiti a stalla e ricovero attrezzi agricoli con una zona antistante a porticato - al piano primo - al quale non è stato possibile accedere per motivi di sicurezza, si trovano alcuni locali adibiti a fienile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI**BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"**

Estratto dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio Marrese repertorio 86202 raccolta n. 5097:

Quanto descritto viene venduto libero da persone e cose con i diritti ed obblighi inerenti, servitù attive e passive,

pertinenze ed accessioni, usi, azioni e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (PRESSI)

Estratto dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio Marrese repertorio 110126 raccolta n. 7861:

Art. 2) Patti - condizioni - provenienza

Quanto descritto viene venduto a corpo e non a misura, libero da persone e cose con i diritti ed obblighi inerenti, servitù

attive e passive, pertinenze ed accessioni, usi, azioni e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Estratto dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio Marrese repertorio 86202 raccolta n. 5097:

Quanto descritto viene venduto libero da persone e cose con i diritti ed obblighi inerenti, servitù attive e passive,

pertinenze ed accessioni, usi, azioni e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (PRESSI)

Estratto dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio Marrese repertorio 86202 raccolta n. 5097:

Quanto descritto viene venduto libero da persone e cose con i diritti ed obblighi inerenti, servitù attive e passive,

pertinenze ed accessioni, usi, azioni e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "POGGIO MEINO"

Estratto dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio Marrese repertorio 110126 raccolta n. 7861:

Art. 2) Patti - condizioni - provenienza

Quanto descritto viene venduto a corpo e non a misura, libero da persone e cose con i diritti ed obblighi inerenti, servitù

attive e passive, pertinenze ed accessioni, usi, azioni e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Trattasi di una struttura precaria realizzata interamente in legno e composta - al piano terra - da sei locali adibiti a stalla e ricovero attrezzi agricoli con una zona antistante a porticato - al piano primo - al quale non è stato possibile accedere per motivi di sicurezza, si trovano alcuni locali adibiti a fienile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo il fabbricato ed il relativo terreno di pertinenza risultava nella disponibilità del sig. **** Omissis **** e risultava adibito a ricovero per animali bovini.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (PRESSI)

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (PRESSI)

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "POGGIO MEINO"

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2001 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese	03/12/2001	86202	5097
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	05/12/2001	9420	5946
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega:

- r.p. 5946 del 05/12/2001 atto di provenienza terreno (allegato n. 19)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (PRESSI)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/2003 al 01/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese	10/01/2003	96596	5815
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	23/01/2003	896	539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2005 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese	01/12/2005	110126	7861
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	06/12/2005	11574	7132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	06/12/2005	4586	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega:

- r.p. 7132/2005 atto di provenienza terreno (allegato n. 21)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2001 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese	03/12/2001	86202	5097
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	05/12/2001	9420	5946
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega:

- r.p. 5946 del 05/12/2001 atto di provenienza terreno (allegato n. 19)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (PRESSI)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2001 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese	03/12/2001	86202	5097
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	05/12/2001	9420	5946
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega:

- r.p. 5946/2001 nota trascrizione e titolo provenienza terreno (allegato n. 19)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "POGGIO MEINO"

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/2003 al 01/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese	10/01/2003	96596	5815
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	23/01/2003	896	539

		Pistoia			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	23/01/2003	269	1T
Dal 01/12/2005 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese	01/12/2005	110126	7861
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	06/12/2005	11574	7132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega:

- r.p. 7132/2005 nota trascrizione e titolo provenienza terreno (allegato n. 21)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2025

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è contro anche altri soggetti

Oneri di cancellazione

Si allega:

- r.p. 943/2025 nota trascrizione sentenza (allegato n. 15)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (PRESSI)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2025

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è contro anche altri soggetti

Si allega:

- r.p. 943/2025 nota trascrizione sentenza (allegato n. 15)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2025

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è contro anche altri soggetti

Si allega:

- r.p. 943/2025 nota trascrizione sentenza (allegato n. 15)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (PRESSI)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2025

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è contro anche altri soggetti

Si allega:

- r.p. 943/2025 nota trascrizione sentenza (allegato n. 15)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "POGGIO MEINO"

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2025

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è contro anche altri soggetti

Si allega:

- r.p. 943/2025 nota trascrizione sentenza (allegato n. 15)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

L'area in oggetto ricade secondo il vigente Regolamento Edilizio in zona urbanistica E7 che risulta disciplinato dall'articolo 106 delle relative N.T.A.

ART. 106 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE SILVO PASTORALI E7

1. Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali:

a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo;

b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio;

c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;

d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti;

e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili;

f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili;

g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio e di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo 1/04/2009 n. 15/R;

h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente:

- con muretti a secco, di altezza non superiore a mt, 1,50, ove preesistano;

- con muretti in pietra, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistono tracce della loro esistenza ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici o di coltivi di pregio;

- con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,80 e rete metallica annodata a maglia differenziata;

- con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20 a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione e di coltivi di pregio;

i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007;

j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007;

k) l'installazione dei manufatti precari, nel rispetto Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007;

l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007;

m) la nuova edificazione di annessi commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007.

Gli edifici e gli altri manufatti esistenti ed edificabili nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

a) abitazioni rurali;

b) annessi agricoli;

c) allevamenti;

d) commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;

e) attività ricettive limitate all'agriturismo.

4. Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso agricolo, sono compatibili con le utilizzazioni in atto alla predetta data.

5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 43, 44 e 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPGR 3/R/2007, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti:

- a) residenziale;
- b) artigianale per la produzione di beni legati alla cultura del territorio;
- c) artigianale di servizio;
- d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio, di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;
- e) turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come individuate all'art. 45 comma 1 lettera b) della L.R. 42/2000;

In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di:

- a) Manutenzione straordinaria MS;
- b) Restauro e risanamento conservativo RR, RC;
- c) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3;
- d) Sostituzione edilizia SE;
- e) Ristrutturazione urbanistica RUR a parità di superficie utile lorda e superficie coperta.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RUR sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero.

Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri:

- Il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimamente acquisito;
- In ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta legittimamente acquisita;
- Di norma l'altezza degli edifici non può superare l'altezza prevista per le zone agricole, sono comunque consentite altezze maggiori rispetto all'altezza stabilita purché non superi le altezze degli edifici al contorno;
- Sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità;

6. Nelle aree di radura i nuovi manufatti dovranno essere localizzati nella zona di frangia tra le prime e le aree boscate.

7. Nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti a destinazione abitativa, con destinazione d'uso non agricola, di cui all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, una tantum, gli interventi di cui all'art. 101 c. 5, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera a) dello stesso comma, alle condizioni stabilite dallo stesso comma oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dovranno essere rispettate le condizioni stabilite al citato comma 5 dell'art. 101;

- non potrà essere realizzata nuova viabilità ma potranno essere eseguite solo opere di adeguamento della viabilità esistente, che dovrà comunque avere caratteristiche di strada bianca;

- gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio;

- le opere di urbanizzazione, qualora mancanti o insufficienti, dovranno essere completamente realizzate in proprio;

- che l'intervento non interessi autorimesse, magazzini o altri volumi non destinati alla residenza."

8. In queste aree è consentita la costruzione degli annessi di cui all'art. 41 c. 7 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alle condizioni stabilite all'art. 5 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i., n. 5/R del 09/02/2007.

9. L'area chiamata Balipedio, perimetrata in azzurro ed individuata parzialmente nella Tav. n. 4b scala 1:2000 ed integralmente nella Tav. n. 4a scala 1:10000, corrisponde all'area destinata a poligono di tiro sperimentale della vecchia industria bellica di Campotizzoro: SMI. In questo luogo sono ancora presenti manufatti, opere e spazi legati all'attività originaria. Gli interventi ammissibili per questa zona potranno essere quelli previsti dal presente articolo per le zone agricole "E7", alle seguenti condizioni:

? I manufatti, le opere e gli spazi dell'antico poligono di tiro non potranno essere distrutti, ma dovranno essere conservati in una logica di testimonianza dell'antica attività industriale di San Marcello e potranno entrare a far parte del sistema museale del territorio e della montagna assieme alle altre testimonianze presenti a Campotizzoro: ogive, rifugi antiaerei, casematte, ecc.

? La presenza di degrado ambientale e/o paesaggistico dovrà essere mitigata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (PRESSI)

L'area in oggetto ricade secondo il vigente Regolamento Edilizio in zona urbanistica E7 che risulta disciplinato dall'articolo 106 delle relative N.T.A.

ART. 106 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE SILVO PASTORALI E7

1. Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali:

a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo;

b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio;

c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;

d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti;

e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili;

f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili;

g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio e di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo 1/04/2009 n. 15/R;

h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente:

- con muretti a secco, di altezza non superiore a mt, 1,50, ove preesistano;

- con muretti in pietra, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistono tracce della loro esistenza ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici o di coltivi di pregio;

- con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,80 e rete metallica annodata a maglia differenziata;

- con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20 a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione e di coltivi di pregio;

i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007;

j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007;

k) l'installazione dei manufatti precari, nel rispetto Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007;

l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007;

m) la nuova edificazione di annessi commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007.

Gli edifici e gli altri manufatti esistenti ed edificabili nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

a) abitazioni rurali;

b) annessi agricoli;

c) allevamenti;

d) commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;

e) attività ricettive limitate all'agriturismo.

4. Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso agricolo, sono compatibili con le utilizzazioni in atto alla predetta data.

5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 43, 44 e 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPGR 3/R/2007, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti:

a) residenziale;

b) artigianale per la produzione di beni legati alla cultura del territorio;

c) artigianale di servizio;

d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio, di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;

e) turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come individuate all'art. 45 comma 1 lettera b) della L.R. 42/2000;

In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di:

a) Manutenzione straordinaria MS;

b) Restauro e risanamento conservativo RR, RC;

c) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3;

d) Sostituzione edilizia SE;

e) Ristrutturazione urbanistica RUR a parità di superficie utile lorda e superficie coperta.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RUR sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero.

Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri:

- Il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimamente acquisito;

- In ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta legittimamente acquisita;

- Di norma l'altezza degli edifici non può superare l'altezza prevista per le zone agricole, sono comunque consentite altezze maggiori rispetto all'altezza stabilita purché non superi le altezze degli edifici al contorno;

- Sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità;

6. Nelle aree di radura i nuovi manufatti dovranno essere localizzati nella zona di frangia tra le prime e le aree boscate.

7. Nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti a destinazione abitativa, con destinazione d'uso non agricola, di cui all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, una tantum, gli interventi di cui all'art. 101 c. 5, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera a) dello stesso comma, alle condizioni stabilite dallo stesso comma oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dovranno essere rispettate le condizioni stabilite al citato comma 5 dell'art. 101;
- non potrà essere realizzata nuova viabilità ma potranno essere eseguite solo opere di adeguamento della viabilità esistente, che dovrà comunque avere caratteristiche di strada bianca;
- gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio;
- le opere di urbanizzazione, qualora mancanti o insufficienti, dovranno essere completamente realizzate in proprio;
- che l'intervento non interessi autorimesse, magazzini o altri volumi non destinati alla residenza."

8. In queste aree è consentita la costruzione degli annessi di cui all'art. 41 c. 7 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alle condizioni stabilite all'art. 5 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i., n. 5/R del 09/02/2007.

9. L'area chiamata Balipedio, perimetrata in azzurro ed individuata parzialmente nella Tav. n. 4b scala 1:2000 ed integralmente nella Tav. n. 4a scala 1:10000, corrisponde all'area destinata a poligono di tiro sperimentale della vecchia industria bellica di Campotizzoro: SMI. In questo luogo sono ancora presenti manufatti, opere e spazi legati all'attività originaria. Gli interventi ammissibili per questa zona potranno essere quelli previsti dal presente articolo per le zone agricole "E7", alle seguenti condizioni:

? I manufatti, le opere e gli spazi dell'antico poligono di tiro non potranno essere distrutti, ma dovranno essere conservati in una logica di testimonianza dell'antica attività industriale di San Marcello e potranno entrare a far parte del sistema museale del territorio e della montagna assieme alle altre testimonianze presenti a Campotizzoro: ogive, rifugi antiaerei, casematte, ecc.

? La presenza di degrado ambientale e/o paesaggistico dovrà essere mitigata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

L'area in oggetto ricade secondo il vigente Regolamento Edilizio in zona urbanistica E7 che risulta disciplinato dall'articolo 106 delle relative N.T.A.

ART. 106 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE SILVO PASTORALI E7

1. Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali:

- a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo;
- b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio;
- c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;
- d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti;
- e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili;
- f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili;
- g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio e di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo 1/04/2009 n. 15/R;
- h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente:
 - con muretti a secco, di altezza non superiore a mt, 1,50, ove preesistano;
 - con muretti in pietra, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistono tracce della loro esistenza ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici o di coltivi di pregio;
 - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,80 e rete metallica annodata a maglia differenziata;
 - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20 a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione e di coltivi di pregio;
- i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007;
- j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007;
- k) l'installazione dei manufatti precari, nel rispetto Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007;
- l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007;
- m) la nuova edificazione di annessi commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007.

Gli edifici e gli altri manufatti esistenti ed edificabili nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- a) abitazioni rurali;
- b) annessi agricoli;

c) allevamenti;

d) commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;

e) attività ricettive limitate all'agriturismo.

4. Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso agricolo, sono compatibili con le utilizzazioni in atto alla predetta data.

5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 43, 44 e 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPGR 3/R/2007, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti:

a) residenziale;

b) artigianale per la produzione di beni legati alla cultura del territorio;

c) artigianale di servizio;

d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio, di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;

e) turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come individuate all'art. 45 comma 1 lettera b) della L.R. 42/2000;

In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di:

a) Manutenzione straordinaria MS;

b) Restauro e risanamento conservativo RR, RC;

c) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3;

d) Sostituzione edilizia SE;

e) Ristrutturazione urbanistica RUR a parità di superficie utile lorda e superficie coperta.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RUR sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero.

Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri:

- Il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimamente acquisito;

- In ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta legittimamente acquisita;

- Di norma l'altezza degli edifici non può superare l'altezza prevista per le zone agricole, sono comunque consentite altezze maggiori rispetto all'altezza stabilita purché non superi le altezze degli edifici al contorno;

- Sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità;

6. Nelle aree di radura i nuovi manufatti dovranno essere localizzati nella zona di frangia tra le prime e le aree boscate.

7. Nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti a destinazione abitativa, con destinazione d'uso non agricola, di cui all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, una tantum, gli interventi di cui all'art. 101 c. 5, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera a) dello stesso comma, alle condizioni stabilite dallo stesso comma oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dovranno essere rispettate le condizioni stabilite al citato comma 5 dell'art. 101;

- non potrà essere realizzata nuova viabilità ma potranno essere eseguite solo opere di adeguamento della viabilità esistente, che dovrà comunque avere caratteristiche di strada bianca;

- gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio;

- le opere di urbanizzazione, qualora mancanti o insufficienti, dovranno essere completamente realizzate in proprio;

- che l'intervento non interessi autorimesse, magazzini o altri volumi non destinati alla residenza."

8. In queste aree è consentita la costruzione degli annessi di cui all'art. 41 c. 7 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alle condizioni stabilite all'art. 5 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i., n. 5/R del 09/02/2007.

9. L'area chiamata Balipedio, perimetrata in azzurro ed individuata parzialmente nella Tav. n. 4b scala 1:2000 ed integralmente nella Tav. n. 4a scala 1:10000, corrisponde all'area destinata a poligono di tiro sperimentale della vecchia industria bellica di Campotizzoro: SMI. In questo luogo sono ancora presenti manufatti, opere e spazi legati all'attività originaria. Gli interventi ammissibili per questa zona potranno essere quelli previsti dal presente articolo per le zone agricole "E7", alle seguenti condizioni:

? I manufatti, le opere e gli spazi dell'antico poligono di tiro non potranno essere distrutti, ma dovranno essere conservati in una logica di testimonianza dell'antica attività industriale di San Marcello e potranno entrare a far parte del sistema museale del territorio e della montagna assieme alle altre testimonianze presenti a Campotizzoro: ogive, rifugi antiaerei, casematte, ecc.

? La presenza di degrado ambientale e/o paesaggistico dovrà essere mitigata.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (PRESSI)

L'area in oggetto ricade secondo il vigente Regolamento Edilizio in zona urbanistica E7 che risulta disciplinato dall'articolo 106 delle relative N.T.A.

ART. 106 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE SILVO PASTORALI E7

1. Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali:

a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo;

b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio;

c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;

d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti;

e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili;

f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili;

g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio e di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo 1/04/2009 n. 15/R;

h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente:

- con muretti a secco, di altezza non superiore a mt. 1,50, ove preesistano;

- con muretti in pietra, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistono tracce della loro esistenza ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici o di coltivi di pregio;

- con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,80 e rete metallica annodata a maglia differenziata;

- con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20 a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione e di coltivi di pregio;

i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007;

j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007;

k) l'installazione dei manufatti precari, nel rispetto Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007;

l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007;

m) la nuova edificazione di annessi commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007.

Gli edifici e gli altri manufatti esistenti ed edificabili nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- a) abitazioni rurali;
- b) annessi agricoli;
- c) allevamenti;
- d) commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;
- e) attività ricettive limitate all'agriturismo.

4. Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso agricolo, sono compatibili con le utilizzazioni in atto alla predetta data.

5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 43, 44 e 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPGR 3/R/2007, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti:

- a) residenziale;
- b) artigianale per la produzione di beni legati alla cultura del territorio;
- c) artigianale di servizio;
- d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio, di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;
- e) turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come individuate all'art. 45 comma 1 lettera b) della L.R. 42/2000;

In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di:

- a) Manutenzione straordinaria MS;
- b) Restauro e risanamento conservativo RR, RC;
- c) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3;
- d) Sostituzione edilizia SE;
- e) Ristrutturazione urbanistica RUR a parità di superficie utile lorda e superficie coperta.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RUR sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero.

Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri:

- Il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimamente acquisito;
- In ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta legittimamente acquisita;

- Di norma l'altezza degli edifici non può superare l'altezza prevista per le zone agricole, sono comunque consentite altezze maggiori rispetto all'altezza stabilita purché non superi le altezze degli edifici al contorno;

- Sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità;

6. Nelle aree di radura i nuovi manufatti dovranno essere localizzati nella zona di frangia tra le prime e le aree boscate.

7. Nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti a destinazione abitativa, con destinazione d'uso non agricola, di cui all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, una tantum, gli interventi di cui all'art. 101 c. 5, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera a) dello stesso comma, alle condizioni stabilite dallo stesso comma oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dovranno essere rispettate le condizioni stabilite al citato comma 5 dell'art. 101;

- non potrà essere realizzata nuova viabilità ma potranno essere eseguite solo opere di adeguamento della viabilità esistente, che dovrà comunque avere caratteristiche di strada bianca;

- gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio;

- le opere di urbanizzazione, qualora mancanti o insufficienti, dovranno essere completamente realizzate in proprio;

- che l'intervento non interessi autorimesse, magazzini o altri volumi non destinati alla residenza."

8. In queste aree è consentita la costruzione degli annessi di cui all'art. 41 c. 7 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alle condizioni stabilite all'art. 5 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i., n. 5/R del 09/02/2007.

9. L'area chiamata Balipedio, perimetrata in azzurro ed individuata parzialmente nella Tav. n. 4b scala 1:2000 ed integralmente nella Tav. n. 4a scala 1:10000, corrisponde all'area destinata a poligono di tiro sperimentale della vecchia industria bellica di Campotizzoro: SMI. In questo luogo sono ancora presenti manufatti, opere e spazi legati all'attività originaria. Gli interventi ammissibili per questa zona potranno essere quelli previsti dal presente articolo per le zone agricole "E7", alle seguenti condizioni:

? I manufatti, le opere e gli spazi dell'antico poligono di tiro non potranno essere distrutti, ma dovranno essere conservati in una logica di testimonianza dell'antica attività industriale di San Marcello e potranno entrare a far parte del sistema museale del territorio e della montagna assieme alle altre testimonianze presenti a Campotizzoro: ogive, rifugi antiaerei, casematte, ecc.

? La presenza di degrado ambientale e/o paesaggistico dovrà essere mitigata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "POGGIO MEINO"

L'area in oggetto ricade secondo il vigente Regolamento Edilizio in zona urbanistica E7 che risulta disciplinato dall'articolo 106 delle relative N.T.A.

ART. 106 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE SILVO PASTORALI E7

1. Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali:

a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo;

b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio;

c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;

d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti;

e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili;

f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili;

g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio e di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo 1/04/2009 n. 15/R;

h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente:

- con muretti a secco, di altezza non superiore a mt, 1,50, ove preesistano;

- con muretti in pietra, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistono tracce della loro esistenza ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici o di coltivi di pregio;

- con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,80 e rete metallica annodata a maglia differenziata;

- con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20 a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione e di coltivi di pregio;

i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007;

j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007;

k) l'installazione dei manufatti precari, nel rispetto Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007;

l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007;

m) la nuova edificazione di annessi commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007.

Gli edifici e gli altri manufatti esistenti ed edificabili nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

a) abitazioni rurali;

b) annessi agricoli;

c) allevamenti;

d) commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;

e) attività ricettive limitate all'agriturismo.

4. Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso agricolo, sono compatibili con le utilizzazioni in atto alla predetta data.

5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 43, 44 e 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPGR 3/R/2007, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti:

a) residenziale;

b) artigianale per la produzione di beni legati alla cultura del territorio;

c) artigianale di servizio;

d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio, di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;

e) turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come individuate all'art. 45 comma 1 lettera b) della L.R. 42/2000;

In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di:

a) Manutenzione straordinaria MS;

b) Restauro e risanamento conservativo RR, RC;

c) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3;

d) Sostituzione edilizia SE;

e) Ristrutturazione urbanistica RUR a parità di superficie utile lorda e superficie coperta.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RUR sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero.

Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri:

- Il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimamente acquisito;

- In ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta legittimamente acquisita;

- Di norma l'altezza degli edifici non può superare l'altezza prevista per le zone agricole, sono comunque consentite altezze maggiori rispetto all'altezza stabilita purché non superi le altezze degli edifici al contorno;

- Sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità;

6. Nelle aree di radura i nuovi manufatti dovranno essere localizzati nella zona di frangia tra le prime e le aree boscate.

7. Nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti a destinazione abitativa, con destinazione d'uso non agricola, di cui all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, una tantum, gli interventi di cui all'art. 101 c. 5, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera a) dello stesso comma, alle condizioni stabilite dallo stesso comma oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dovranno essere rispettate le condizioni stabilite al citato comma 5 dell'art. 101;

- non potrà essere realizzata nuova viabilità ma potranno essere eseguite solo opere di adeguamento della viabilità esistente, che dovrà comunque avere caratteristiche di strada bianca;

- gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio;

- le opere di urbanizzazione, qualora mancanti o insufficienti, dovranno essere completamente realizzate in proprio;

- che l'intervento non interessi autorimesse, magazzini o altri volumi non destinati alla residenza."

8. In queste aree è consentita la costruzione degli annessi di cui all'art. 41 c. 7 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alle condizioni stabilite all'art. 5 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i., n. 5/R del 09/02/2007.

9. L'area chiamata Balipedio, perimetrata in azzurro ed individuata parzialmente nella Tav. n. 4b scala 1:2000 ed integralmente nella Tav. n. 4a scala 1:10000, corrisponde all'area destinata a poligono di tiro sperimentale della vecchia industria bellica di Campotizzoro: SMI. In questo luogo sono ancora presenti manufatti, opere e spazi legati all'attività originaria. Gli interventi ammissibili per questa zona potranno essere quelli previsti dal presente articolo per le zone agricole "E7", alle seguenti condizioni:

? I manufatti, le opere e gli spazi dell'antico poligono di tiro non potranno essere distrutti, ma dovranno essere conservati in una logica di testimonianza dell'antica attività industriale di San Marcello e potranno entrare a far parte del sistema museale del territorio e della montagna assieme alle altre testimonianze presenti a Campotizzoro: ogive, rifugi antiaerei, casematte, ecc.

? La presenza di degrado ambientale e/o paesaggistico dovrà essere mitigata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile non risulta agibile.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di San Marcello Piteglio è stato possibile rilevare la presenza della domanda di sanatoria straordinaria ai sensi del D.L. 269/2003 convertito in Legge n. 326 del 24/11/2003 e L.R. 53 del 20/10/2004, presentata in data 11/06/2004 protocollo n. 8386 p.e. n. 5001/2004. Relativamente alla detta pratica di sanatoria si precisa che la stessa non è mai stata definita per carenza documentale come da ripetute richieste di integrazione inviate da parte del comune oltre alla concessione di proroghe. Da confronto verbale con l'Amministrazione è stato possibile desumere che per la pratica in oggetto sono stati versati a titolo di oneri ed oblazione la complessiva somma di €. 16.861,76 con la possibilità di poter concludere l'iter in essere per addivenire alla definizione della pratica di condono. Tuttavia, come si legge in una comunicazione interna alla suddetta pratica, già nel 2007 il comune si era espresso dicendo che non risultava possibile dare un giudizio di congruità dell'oblazione versata e dell'eventuale buon esito della pratica stante la carenza documentale necessaria.

Si ritiene indispensabile che eventuali interessati all'acquisto del presente bene procedano individualmente alle relative verifiche al fine di avere garanzie da parte dell'Ufficio tecnico del comune di San Marcello Piteglio di poter giungere alla definizione della sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ai fini della presente valutazione, premesso quanto riportato al paragrafo precedente, si procede considerando possibile la definizione della sanatoria e valutando congrui le somme versate e descritte nel relativo paragrafo. A titolo di completezza ed a carattere prudenziale si ritiene di dover prevedere una somma forfettaria di €. 5.000 per spese tecniche ed accessorie di completamento della pratica in corso che saranno detratte dalla valutazione finale. Si ribadisce che le previsioni, sia in termini di possibilità di definizione della sanatoria, sia in termini di costi, sono del tutto orientative e prive di certezza, ribadendo la necessità di verifiche individuali da effettuare prima della manifestazione irrevocabili di interesse all'acquisto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (PRESSI)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (PRESSI)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "POGGIO MEINO"

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Risorgimento n. 41

Trattasi di piccola unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata in comune di San Marcello Piteglio (PT), frazione Maresca, via Risorgimento n. 41. L'unità si compone di un unico locale di forma trapezoidale con annesso servizio igienico e relativo antibagno ed ubicata nel centro della località di Maresca.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 51, Sub. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.000,00

La presente valutazione è stata prodotta considerando una commerciabilità ordinaria della destinazione in esame e condizioni di mercato favorevoli, a tal fine si precisa che la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, non disponendo di comparabili adeguati, trattandosi di fondo commerciale in località montana, è stata eseguita con il metodo della capitalizzazione dei redditi, in particolare si evidenzia che si è proceduto a determinare i valori di riferimento utilizzando i dati espressi dall'OMI, quindi assumendo con carattere indicativo i relativi parametri.

Si precisa che per la valorizzazione del reddito (presunto) si è proceduto al calcolo mediante l'utilizzo dei valori espressi, ai fini delle locazioni, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ritenendo congruo, in funzione del fatto che trattasi di un immobile commerciale in buone condizioni, l'utilizzo del valore massimo espresso nel comune di riferimento (si precisa che i valori espressi dall'OMI sono riferiti all'ordinarietà ovvero V. max €/mq./mese 6,30. Ai fini dell'applicazione dei dati desunti dall'OMI si precisa che il calcolo è stato effettuato prendendo in esame la superficie complessiva dell'unità così come desunta dalla planimetria catastale estratta dalla banca dati AdE pari a mq. 40. Nella determinazione del valore con il presente metodo vengono assunti e non rilevati, i dati relativi all'incidenza delle spese 30%, mentre per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è proceduto a desumerlo anch'esso dalle tabelle OMI così come indicato, a mero titolo indicativo, nelle relative schede presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate "dal momento che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza desunta direttamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile, dalle quotazioni OMI si può infatti trarre, in modo indicativo, un probabile intervallo di oscillazione dei saggi. In particolare, provenendo il reddito lordo dal canone di locazione rilevato nel segmento di mercato delle locazioni, è possibile ricavare, per ogni zona omogenea e per ciascun segmento immobiliare che riporta le quotazioni sia per i canoni locativi che per i valori di compravendita per una stessa tipologia, un intervallo di valori per il saggio lordo, che potrebbe essere determinato per aggregazione dei dati riferiti alla fascia urbana (centrale, semicentrale, periferica) oppure all'intero ambito comunale". Pertanto andando ad elaborare i dati rilevati nel comune di ubicazione degli immobili oggetto di stima, nelle varie sottozone, sempre con riferimento alla destinazione in interesse si è proceduto alla determinazione di un saggio pari al 5,351%, dato dalla proporzione tra la media dei valori locativi e di vendita.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 7) all'interno della quale sono riportati i calcoli relativi alla determinazione del saggio di capitalizzazione e del valore di mercato dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio San Marcello Piteglio (PT) - Via Risorgimento n. 41	40,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 40.000,00	100,00%	€ 40.000,00
Valore di stima:					€ 40.000,00

Valore di stima: € 40.000,00

Valore finale di stima: € 40.000,00

La presente valutazione è stata prodotta considerando una commerciabilità ordinaria della destinazione in esame e condizioni di mercato favorevoli, a tal fine si precisa che la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, non disponendo di comparabili adeguati, trattandosi di fondo commerciale in località montana, è stata eseguita con il metodo della capitalizzazione dei redditi, in particolare si evidenzia che si è proceduto a determinare i valori di riferimento utilizzando i dati espressi dall'OMI, quindi assumendo con carattere indicativo i relativi parametri.

Si precisa che per la valorizzazione del reddito (presunto) si è proceduto al calcolo mediante l'utilizzo dei valori espressi, ai fini delle locazioni, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ritenendo congruo, in funzione del fatto che trattasi di un immobile commerciale in buone condizioni, l'utilizzo del valore massimo espresso nel comune di riferimento (si precisa che i valori espressi dall'OMI sono riferiti all'ordinarietà ovvero V. max €/mq./mese 6,30. Ai fini dell'applicazione dei dati desunti dall'OMI si precisa che il calcolo è stato effettuato prendendo in esame la superficie complessiva dell'unità così come desunta dalla planimetria catastale estratta dalla banca dati AdE pari a mq. 40. Nella determinazione del valore con il presente metodo vengono assunti e non rilevati, i dati relativi all'incidenza delle spese 30%, mentre per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è proceduto a desumerlo anch'esso dalle tabelle OMI così come indicato, a mero titolo indicativo, nelle relative schede presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate "dal momento che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza desunta direttamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile, dalle quotazioni OMI si può infatti trarre, in modo indicativo, un probabile intervallo di oscillazione dei saggi. In particolare, provenendo il reddito lordo dal canone di locazione rilevato nel segmento di mercato delle locazioni, è possibile ricavare, per ogni zona omogenea e per ciascun segmento immobiliare che riporta le quotazioni sia per i canoni locativi che per i valori di compravendita per una stessa tipologia, un intervallo di valori per il saggio lordo, che potrebbe essere determinato per aggregazione dei dati riferiti alla fascia urbana (centrale, semicentrale, periferica) oppure all'intero ambito comunale". Pertanto andando ad elaborare i dati rilevati nel comune di ubicazione degli

immobili oggetto di stima, nelle varie sottozone, sempre con riferimento alla destinazione in interesse si è proceduto alla determinazione di un saggio pari al 5,351%, dato dalla proporzione tra la media dei valori locativi e di vendita.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 7) all'interno della quale sono riportati i calcoli relativi alla determinazione del saggio di capitalizzazione e del valore di mercato dell'immobile.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via G. Marconi n. 93 (con accesso da piazza maestri del lavoro snc)

Locale magazzino porzione del maggior fabbricato condominiale ubicato in San Marcello Piteglio (PT), via G. Marconi. L'accesso alla presente unità immobiliare avviene, alla pedana mediante servitù di passo su beni di terzi che si diparte dalla via g. Marconi e con mezzi carrabili mediante servitù di passo su beni di terzi che si diparte dall'attuale piazza Maestri del Lavoro s.n.c. (vedi paragrafo servitù). L'unità immobiliare si compone di due ampi locali contigui e comunicanti tra loro ed un piccolo ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 436, Sub. 20, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 47.355,00

La presente valutazione è stata prodotta considerando una commerciabilità ordinaria della destinazione in esame e condizioni di mercato favorevoli, a tal fine si precisa che la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, non disponendo di comparabili adeguati, trattandosi di magazzino (utilizzabile quale autorimessa / magazzino) in località San Marcello Piteglio, è stata eseguita con il metodo della capitalizzazione dei redditi, in particolare si evidenzia che si è proceduto a determinare i valori di riferimento utilizzando i dati espressi dall'OMI, quindi assumendo con carattere indicativo i relativi parametri.

Si precisa che per la valorizzazione del reddito (presunto) si è proceduto al calcolo mediante l'utilizzo dei valori espressi, ai fini delle locazioni, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ritenendo congruo, in funzione del fatto che trattasi di un immobile ad uso magazzino (utilizzabile quale autorimessa / magazzino) in mediocri condizioni di manutenzione generale, l'utilizzo del valore minimo espresso nel comune di riferimento ridotto di una percentuale del 30% (si precisa che i valori espressi dall'OMI sono riferiti all'ordinarietà) ovvero €/mq./mese 1,89. Ai fini dell'applicazione dei dati desunti dall'OMI si precisa che il calcolo è stato effettuato prendendo in esame la superficie complessiva dell'unità così come desunta dalla planimetria catastale estratta dalla banca dati AdE pari a mq. 40. Nella determinazione del valore con il presente metodo vengono assunti e non rilevati, i dati relativi all'incidenza delle spese 30%, mentre per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è proceduto a desumerlo anch'esso dalle tabelle OMI così come indicato, a mero titolo indicativo, nelle relative schede presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate "dal momento che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza desunta direttamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile, dalle quotazioni OMI si può infatti trarre, in modo indicativo, un probabile intervallo di oscillazione dei saggi. In particolare, provenendo il reddito lordo dal canone di locazione rilevato nel segmento di mercato delle locazioni, è possibile ricavare, per ogni zona omogenea e per ciascun segmento immobiliare che riporta le quotazioni sia per i canoni locativi che per i valori di compravendita per una stessa tipologia, un intervallo di valori per il saggio lordo, che potrebbe essere

determinato per aggregazione dei dati riferiti alla fascia urbana (centrale, semicentrale, periferica) oppure all'intero ambito comunale". Pertanto andando ad elaborare i dati rilevati nel comune di ubicazione degli immobili oggetto di stima, nelle varie sottozone, sempre con riferimento alla destinazione in interesse si è proceduto alla determinazione di un saggio pari al 5,351%, dato dalla proporzione tra la media dei valori locativi e di vendita.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 16) all'interno della quale sono riportati i calcoli relativi alla determinazione del saggio di capitalizzazione e del valore di mercato dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino San Marcello Piteglio (PT) - Via G. Marconi n. 93 (con accesso da piazza maestri del lavoro snc)	123,00 mq	385,00 €/mq	€ 47.355,00	100,00%	€ 47.355,00
Valore di stima:					€ 47.355,00

Valore di stima: € 47.355,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: € 41.355,00

La presente valutazione è stata prodotta considerando una commerciabilità ordinaria della destinazione in esame e condizioni di mercato favorevoli, a tal fine si precisa che la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, non disponendo di comparabili adeguati, trattandosi di magazzino (utilizzabile quale autorimessa / magazzino) in località San Marcello Piteglio, è stata eseguita con il metodo della

capitalizzazione dei redditi, in particolare si evidenzia che si è proceduto a determinare i valori di riferimento utilizzando i dati espressi dall'OMI, quindi assumendo con carattere indicativo i relativi parametri.

Si precisa che per la valorizzazione del reddito (presunto) si è proceduto al calcolo mediante l'utilizzo dei valori espressi, ai fini delle locazioni, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ritenendo congruo, in funzione del fatto che trattasi di un immobile ad uso magazzino (utilizzabile quale autorimessa / magazzino) in mediocri condizioni di manutenzione generale, l'utilizzo del valore minimo espresso nel comune di riferimento ridotto di una percentuale del 30% (si precisa che i valori espressi dall'OMI sono riferiti all'ordinarietà) ovvero €/mq./mese 1,89. Ai fini dell'applicazione dei dati desunti dall'OMI si precisa che il calcolo è stato effettuato prendendo in esame la superficie complessiva dell'unità così come desunta dalla planimetria catastale estratta dalla banca dati AdE pari a mq. 40. Nella determinazione del valore con il presente metodo vengono assunti e non rilevati, i dati relativi all'incidenza delle spese 30%, mentre per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è proceduto a desumerlo anch'esso dalle tabelle OMI così come indicato, a mero titolo indicativo, nelle relative schede presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate "dal momento che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza desunta direttamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile, dalle quotazioni OMI si può infatti trarre, in modo indicativo, un probabile intervallo di oscillazione dei saggi. In particolare, provenendo il reddito lordo dal canone di locazione rilevato nel segmento di mercato delle locazioni, è possibile ricavare, per ogni zona omogenea e per ciascun segmento immobiliare che riporta le quotazioni sia per i canoni locativi che per i valori di compravendita per una stessa tipologia, un intervallo di valori per il saggio lordo, che potrebbe essere determinato per aggregazione dei dati riferiti alla fascia urbana (centrale, semicentrale, periferica) oppure all'intero ambito comunale". Pertanto andando ad elaborare i dati rilevati nel comune di ubicazione degli immobili oggetto di stima, nelle varie sottozone, sempre con riferimento alla destinazione in interesse si è proceduto alla determinazione di un saggio pari al 5,351%, dato dalla proporzione tra la media dei valori locativi e di vendita.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 16) all'interno della quale sono riportati i calcoli relativi alla determinazione del saggio di capitalizzazione e del valore di mercato dell'immobile.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"

Trattasi di stalla realizzata in struttura posticcia lignea, con annesso terreno il tutto ubicato in comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Camponi".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 211, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.565,00

La presente valutazione è stata effettuata, in accordo con la committenza, con l'utilizzo del metodo del Costo in quanto nell'area di ubicazione dell'immobile oggetto di valutazione non è presente un mercato di immobili simili per tipologia. Infatti l'area considerata sub urbana ed individuata come frazione montana, non ha alcun tipo di mercato e, per le destinazioni in oggetto, non sono presenti nemmeno asking price da poter utilizzare, pertanto non sono stati individuati comparabili per la valutazione con il metodo del confronto di mercato. Il metodo del costo (cost Approach) è quel procedimento che determina il valore di un immobile attraverso la

somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, nel nostro caso deprezzato per la vetustà. Nello specifico le assunzioni che sono state prese nella presente valutazione sono frutto di indagine di mercato e di considerazioni soggettive del valutatore. Per quanto attiene al sistema di misurazione utilizzato si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie catastali e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Lo sviluppo della presente valutazione è individuata nella tabella di calcolo (Allegato n. 25).

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Campi Vieri".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 283, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.820,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura montana posto in Comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Camponi".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 210, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.620,00

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in comune di San Marcello Piteglio, nei pressi della località Case Marchionni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 268, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 480,00

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino"

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in comune di Comune di San Marcello Pistoiese, frazione Maresca, località "Poggio Meino".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 507, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.420,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Stalla San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	141,50 mq	110,00 €/mq	€ 15.565,00	100,00%	€ 15.565,00
Bene N° 4 - Terreno San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)	1410,00 mq	2,00 €/mq	€ 2.820,00	100,00%	€ 2.820,00
Bene N° 5 - Terreno San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"	1310,00 mq	2,00 €/mq	€ 2.620,00	100,00%	€ 2.620,00
Bene N° 6 - Terreno San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)	240,00 mq	2,00 €/mq	€ 480,00	100,00%	€ 480,00
Bene N° 7 - Terreno San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino"	1210,00 mq	2,00 €/mq	€ 2.420,00	100,00%	€ 2.420,00
Valore di stima:					€ 23.905,00

Valore di stima: € 23.905,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per definizione pratica di sanatoria	5000,00	€

Valore finale di stima: € 18.905,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente valutazione è stata effettuata, in accordo con la committenza, con l'utilizzo del metodo del Costo in quanto nell'area di ubicazione dell'immobile oggetto di valutazione non è presente un mercato di immobili simili per tipologia. Infatti l'area considerata sub urbana ed individuata come frazione montana, non ha alcun

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tipo di mercato e, per le destinazioni in oggetto, non sono presenti nemmeno asking price da poter utilizzare, pertanto non sono stati individuati comparabili per la valutazione con il metodo del confronto di mercato. Il metodo del costo (cost Approach) è quel procedimento che determina il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, nel nostro caso deprezzato per la vetustà. Nello specifico le assunzioni che sono state prese nella presente valutazione sono frutto di indagine di mercato e di considerazioni soggettive del valutatore. Per quanto attiene al sistema di misurazione utilizzato si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie catastali e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico commesso all'esperto stimatore per la presente procedura ha portato a verificare che i beni risultano difformi da quanto autorizzato da parte del Comune di San Marcello Piteglio con il rilascio degli atti amministrativi descritti nell'apposito paragrafo o comunque in base alla vigente normativa.

Pertanto il sottoscritto ha proceduto a determinare i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale andando ad indicare, in maniera prudenziale gli importi delle relative sanzioni e degli onorari tecnici.

Per quanto concerne le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni anche sostanziali degli importi e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si precisa altresì che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che si evidenziano di seguito:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, laddove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- tutte le indagini e gli accertamenti eseguiti in loco sono stati esclusivamente di carattere ricognitivo e non demolitivo, non avendone titolo nel mandato ricevuto;
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli

effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e del D.Lgs. 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni ed integrazioni, così come per tutta la normativa di riferimento;

- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quanto eventualmente richiamato dal D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i.) volte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle u.i.;
- non è stata esperita la misurazione dell'effettiva estensione dei lotti di terreno e la loro relativa riconfinazione;
- non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni e/o saggi geologici e/o geotecnici di sorta sui terreni oggetto della presente perizia;
- non è stato verificato il sistema di smaltimento dei reflui e la sua eventuale conformità alla relativa normativa;
- non sono state svolte indagini e verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato (D.Lgs. 192/2005 - D.Lgs. 311/2016 - L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i e comunque riferibili alla normativa di riferimento);
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 04/06/2025

Il C.T.U.
Geom. Marini Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 1 - r.p. 2409_2007 nota e titolo
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 2 - r.p. 7032_2007 nota e titolo
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 3 - r.p. 3997_2004
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 4 - elenco formalità fg. 65 map. 51 sub. 1
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 5 - visura catastale storica bene n. 1
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 6 - PLN_COMUNE SAN MARCELLO PITEGLIO SEZ A FGL 65 PART 51 SUB 1
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 7 - tabella di calcolo bene n. 1
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 8 - r.p. 6171_1998 nota e titolo
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 9 - r.p. 2644_1985
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 10 - elenco formalita' fg. 55 map. 436 sub. 20
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 11 - elenco formalita' Susini Umberto
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 12 - visura catastale storica bene n. 2
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 13 - PLN_COMUNE SAN MARCELLO PITEGLIO SEZ A FGL 55 PART 436 SUB 20
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 14 - r.p. 698_2012
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 15 - nota r.p. 942_2025 trascrizione sentenza
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 16 - tabella di calcolo bene n. 2
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 17 - visura catastale storica bene n. 3
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 18 - PLN_COMUNE SAN MARCELLO PITEGLIO SEZ A FGL 68 PART 211
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 19 - r.p. 5946_2001 nota e titolo
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 20 - visura catastale storica bene n. 4
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 21 - r.p. 7132_2005 nota e titolo
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 22 - visura storica bene 5
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 23 - visura storica bene 6
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 24 - visura storica bene 7
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 25 - tabella di calcolo bene n. 3
- ✓ Altri allegati - E.F. Susini Francesco
- ✓ Altri allegati - Tavola fotografica bene 1
- ✓ Altri allegati - Tavola fotografica bene 2
- ✓ Altri allegati - Tavola fotografica bene 3

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Risorgimento n. 41

Trattasi di piccola unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata in comune di San Marcello Piteglio (PT), frazione Maresca, via Risorgimento n. 41. L'unità si compone di un unico locale di forma trapezoidale con annesso servizio igienico e relativo antibagno ed ubicata nel centro della località di Maresca.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 51, Sub. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'immobile in oggetto ricade in zona urbanisti A2 disciplinata dagli articoli n. 76 e 77 delle relativi N.T.A. ART.76 - SOTTOZONA A2 1. Nelle sottozone A2 sono consentiti interventi fino a: ? Restauro (RR) Risanamento Conservativo (RC), di cui all'Art. 35 commi 1 e 2, delle presenti norme. ? Ristrutturazione edilizia tipologia 1 (RE1), Art. 36 delle presenti norme. 2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee "A2" sono: a) Residenza e locali accessori (garage, cantine, ecc.); b) Artigianato di servizio; c) Artigianato produttivo specializzato non nocivo; d) Esercizi commerciali al dettaglio; e) Esercizi pubblici (bar, ristoranti, pizzerie, ecc.) f) Sedi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali, sportive, centri sociali, ecc.. g) Edifici per il culto (chiese, cappelle, oratori, ecc.); h) Servizi pubblici (uffici comunale, ambulatori, poste, ecc.); i) Uffici pubblici o privati e studi privati; j) Edifici per lo spettacolo (teatri, cinematografi, ecc.); k) Strutture ricettive (alberghi, pensioni, ecc.). Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli immobili: ? supermercati e commercio all'ingrosso; ? attività artigianali inquinanti (anche sotto il profilo acustico), ivi compresa la riparazione di veicoli; ? attività industriali. 3. Per le destinazioni presenti alla data di entrata in vigore del presente strumento ed in contrasto con lo stesso sono consentiti interventi fino alla Manutenzione Ordinaria. 4. L'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 89 della Legge Regionale n. 1/2005 come previsto dall'art. 148 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio può negare cambi, ampliamenti o modifiche delle destinazioni d'uso, qualora si verifichi uno dei seguenti motivi: ? Incompatibilità con la tipologia della struttura edilizia e del contesto ambientale. ? Aumento non sostenibile del carico urbanistico. 5. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto I.E.D. per permesso Permesso di Costruire, S.C.I.A. o altro tipo di titolo abilitativo previsto dalle norme vigenti. 6. Gli interventi che interessano l'esterno degli immobili e/o le relative pertinenze sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio, qualora l'ufficio ne ravvisi la necessità ART.77 - DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE "A1" E "A2" Sono compatibili con le funzioni residenziali e di servizio le seguenti utilizzazioni: Attrezzature e servizi a scala territoriale: ? istituti di istruzione superiore all'obbligo; ? uffici dell'amministrazione periferica dello stato; ? uffici di enti territoriali. ? Attrezzature e servizi a scala comunale: ? uffici e sedi comunali; ? distretti socio-sanitari; ? attrezzature culturali; ? edifici per il culto. Attrezzature e servizi a scala di quartiere: ? scuole dell'obbligo; ? asili nido e scuole materne; ? farmacie; ? biblioteche ; ? uffici postali; ? posti telefonici pubblici; ? uffici d'informazione turistica; ? servizi privati d'interesse pubblico: ? istituti di credito; ? agenzie di assicurazione; ? cliniche private; ? cinema e spazi per il tempo libero; ? sedi per la vita associativa. Attività commerciali. ? esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; ? pubblici esercizi ? attività artigianali limitatamente a: artigianato di servizio, artigianato artistico e tradizionale; ? uffici e servizi privati: ? direzioni aziendali, ? studi professionali; ? agenzie. Attrezzature turistico ricettive: ? alberghi; ? attrezzature ricettive alberghiere ed extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come residenze turistico alberghiere, residence, ecc.

Prezzo base d'asta: € 40.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via G. Marconi n. 93 (con accesso da piazza maestri del lavoro snc)

Locale magazzino porzione del maggior fabbricato condominiale ubicato in San Marcello Piteglio (PT), via G. Marconi. L'accesso alla presente unità immobiliare avviene, alla pedana mediante servitù di passo su beni di terzi che si diparte dalla via G. Marconi e con mezzi carrabili mediante servitù di passo su beni di terzi che si diparte dall'attuale piazza Maestri del Lavoro s.n.c. (vedi paragrafo servitù). L'unità immobiliare si compone di due ampi locali contigui e comunicanti tra loro ed un piccolo ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 436, Sub. 20, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica A2 disciplinata dagli articoli n. 76 e 77 delle relative N.T.A. ART.76 - SOTTOZONA A2 1. Nelle sottozone A2 sono consentiti interventi fino a: ? Restauro (RR) Risanamento Conservativo (RC), di cui all'Art. 35 commi 1 e 2, delle presenti norme. ? Ristrutturazione edilizia tipologia 1 (RE1), Art. 36 delle presenti norme. 2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee "A2" sono: a) Residenza e locali accessori (garage, cantine, ecc.); b) Artigianato di servizio; c) Artigianato produttivo specializzato non nocivo; d) Esercizi commerciali al dettaglio; e) Esercizi pubblici (bar, ristoranti, pizzerie, ecc.) f) Sedi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali, sportive, centri sociali, ecc.. g) Edifici per il culto (chiese, cappelle, oratori, ecc.); h) Servizi pubblici (uffici comunale, ambulatori, poste, ecc.); i) Uffici pubblici o privati e studi privati; j) Edifici per lo spettacolo (teatri, cinematografi, ecc.); k) Strutture ricettive (alberghi, pensioni, ecc.). Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli immobili: ? supermercati e commercio all'ingrosso; ? attività artigianali inquinanti (anche sotto il profilo acustico), ivi compresa la riparazione di veicoli; ? attività industriali. 3. Per le destinazioni presenti alla data di entrata in vigore del presente strumento ed in contrasto con lo stesso sono consentiti interventi fino alla Manutenzione Ordinaria. 4. L'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 89 della Legge Regionale n. 1/2005 come previsto dall'art. 148 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio può negare cambi, ampliamenti o modifiche delle destinazioni d'uso, qualora si verifichi uno dei seguenti motivi: ? Incompatibilità con la tipologia della struttura edilizia e del contesto ambientale. ? Aumento non sostenibile del carico urbanistico. 5. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto I.E.D. per permesso Permesso di Costruire, S.C.I.A. o altro tipo di titolo abilitativo previsto dalle norme vigenti. 6. Gli interventi che interessano l'esterno degli immobili e/o le relative pertinenze sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio, qualora l'ufficio ne ravvisi la necessità ART.77 - DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE "A1" E "A2" Sono compatibili con le funzioni residenziali e di servizio le seguenti utilizzazioni: Attrezzature e servizi a scala territoriale: ? istituti di istruzione superiore all'obbligo; ? uffici dell'amministrazione periferica dello stato; ? uffici di enti territoriali. ? Attrezzature e servizi a scala comunale: ? uffici e sedi comunali; ? distretti socio -sanitari; ? attrezzature culturali; ? edifici per il culto. Attrezzature e servizi a scala di quartiere: ? scuole dell'obbligo; ? asili nido e scuole materne; ? farmacie; ? biblioteche ; ? uffici postali; ? posti telefonici pubblici; ? uffici d'informazione turistica; ? servizi privati d'interesse pubblico: ? istituti di credito; ? agenzie di assicurazione; ? cliniche private; ? cinema e spazi per il tempo libero; ? sedi per la vita associativa. Attività commerciali. ? esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; ? pubblici esercizi ? attività artigianali limitatamente a: artigianato di servizio, artigianato artistico e tradizionale; ? uffici e servizi privati: ? direzioni aziendali, ? studi professionali; ? agenzie. Attrezzature turistico ricettive: ? alberghi; ? attrezzature ricettive alberghiere ed extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come residenze turistico alberghiere, residence, ecc.

Prezzo base d'asta: € 41.355,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"

Trattasi di stalla realizzata in struttura posticcia lignea, con annesso terreno il tutto ubicato in comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Camponi".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 211, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area in oggetto ricade secondo il vigente Regolamento Edilizio in zona urbanistica E7 che risulta disciplinato dall'articolo 106 delle relative N.T.A. ART. 106 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE SILVO PASTORALI E7 1. Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. 2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni. 3. Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali: a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo; b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio; c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati; d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti; e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili; f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili; g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio e di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo 1/04/2009 n. 15/R; h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente: - con muretti a secco, di altezza non superiore a mt, 1,50, ove preesistano; - con muretti in pietra, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistono tracce della loro esistenza ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici o di coltivi di pregio; - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,80 e rete metallica annodata a maglia differenziata; - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20 a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione e di coltivi di pregio; i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007; j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007; k) l'installazione dei manufatti precari, nel rispetto Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007; l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007; m) la nuova edificazione di annessi commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007. Gli edifici e gli altri manufatti esistenti ed edificabili nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono compatibili con le seguenti utilizzazioni: a) abitazioni rurali; b) annessi agricoli; c) allevamenti; d) commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale; e) attività ricettive limitate all'agriturismo. 4. Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso agricolo, sono compatibili con le utilizzazioni in atto alla predetta data. 5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 43, 44 e 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPGR 3/R/2007, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti: a) residenziale; b) artigianale per la produzione di beni legati alla cultura del territorio; c) artigianale di servizio; d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio, di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale; e) turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come individuate all'art. 45 comma 1 lettera b) della L.R. 42/2000; In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di: a) Manutenzione straordinaria MS; b) Restauro e risanamento conservativo RR, RC; c) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3; d) Sostituzione edilizia SE; e) Ristrutturazione urbanistica RUR a parità di superficie utile lorda

e superficie coperta. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RUR sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero. Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri: - Il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimamente acquisito; - In ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta legittimamente acquisita; - Di norma l'altezza degli edifici non può superare l'altezza prevista per le zone agricole, sono comunque consentite altezze maggiori rispetto all'altezza stabilita purché non superi le altezze degli edifici al contorno; - Sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità; 6. Nelle aree di radura i nuovi manufatti dovranno essere localizzati nella zona di frangia tra le prime e le aree boscate. 7. Nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti a destinazione abitativa, con destinazione d'uso non agricola, di cui all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, una tantum, gli interventi di cui all'art. 101 c. 5, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera a) dello stesso comma, alle condizioni stabilite dallo stesso comma oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni: - dovranno essere rispettate le condizioni stabilite al citato comma 5 dell'art. 101; - non potrà essere realizzata nuova viabilità ma potranno essere eseguite solo opere di adeguamento della viabilità esistente, che dovrà comunque avere caratteristiche di strada bianca; - gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio; - le opere di urbanizzazione, qualora mancanti o insufficienti, dovranno essere completamente realizzate in proprio; - che l'intervento non interessi autorimesse, magazzini o altri volumi non destinati alla residenza." 8. In queste aree è consentita la costruzione degli annessi di cui all'art. 41 c. 7 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alle condizioni stabilite all'art. 5 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i., n. 5/R del 09/02/2007. 9. L'area chiamata Balipedio, perimetrata in azzurro ed individuata parzialmente nella Tav. n. 4b scala 1:2000 ed integralmente nella Tav. n. 4a scala 1:10000, corrisponde all'area destinata a poligono di tiro sperimentale della vecchia industria bellica di Campotizzoro: SMI. In questo luogo sono ancora presenti manufatti, opere e spazi legati all'attività originaria. Gli interventi ammissibili per questa zona potranno essere quelli previsti dal presente articolo per le zone agricole "E7", alle seguenti condizioni: ? I manufatti, le opere e gli spazi dell'antico poligono di tiro non potranno essere distrutti, ma dovranno essere conservati in una logica di testimonianza dell'antica attività industriale di San Marcello e potranno entrare a far parte del sistema museale del territorio e della montagna assieme alle altre testimonianze presenti a Campotizzoro: ogive, rifugi antiaerei, casematte, ecc. ? La presenza di degrado ambientale e/o paesaggistico dovrà essere mitigata.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Campi Vieri".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 283, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area in oggetto ricade secondo il vigente Regolamento Edilizio in zona urbanistica E7 che risulta disciplinato dall'articolo 106 delle relative N.T.A. ART. 106 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE SILVO PASTORALI E7 1. Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. 2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni. 3. Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali: a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo; b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio; c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati; d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti; e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili; f) la realizzazione di

impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili; g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio e di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo 1/04/2009 n. 15/R; h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente: - con muretti a secco, di altezza non superiore a mt, 1,50, ove preesistano; - con muretti in pietra, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistono tracce della loro esistenza ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici o di coltivi di pregio; - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,80 e rete metallica annodata a maglia differenziata; - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20 a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione e di coltivi di pregio; i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007; j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007; k) l'installazione dei manufatti precari, nel rispetto Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007; l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007; m) la nuova edificazione di annessi commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007. Gli edifici e gli altri manufatti esistenti ed edificabili nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono compatibili con le seguenti utilizzazioni: a) abitazioni rurali; b) annessi agricoli; c) allevamenti; d) commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale; e) attività ricettive limitate all'agriturismo. 4. Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso agricolo, sono compatibili con le utilizzazioni in atto alla predetta data. 5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 43, 44 e 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPGR 3/R/2007, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti: a) residenziale; b) artigianale per la produzione di beni legati alla cultura del territorio; c) artigianale di servizio; d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio, di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale; e) turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come individuate all'art. 45 comma 1 lettera b) della L.R. 42/2000; In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di: a) Manutenzione straordinaria MS; b) Restauro e risanamento conservativo RR, RC; c) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3; d) Sostituzione edilizia SE; e) Ristrutturazione urbanistica RUR a parità di superficie utile lorda e superficie coperta. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RUR sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero. Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri: - Il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimamente acquisito; - In ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta legittimamente acquisita; - Di norma l'altezza degli edifici non può superare l'altezza prevista per le zone agricole, sono comunque consentite altezze maggiori rispetto all'altezza stabilita purché non superi le altezze degli edifici al contorno; - Sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità; 6. Nelle aree di radura i nuovi manufatti dovranno essere localizzati nella zona di frangia tra le prime e le aree boscate. 7. Nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti a destinazione abitativa, con destinazione d'uso non agricola, di cui all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, una tantum, gli interventi di cui all'art. 101 c. 5, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera a) dello stesso comma, alle condizioni stabilite dallo stesso comma oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni: - dovranno essere rispettate le condizioni stabilite al citato comma 5 dell'art. 101; - non potrà essere realizzata nuova viabilità ma potranno essere eseguite solo opere di adeguamento della viabilità esistente, che dovrà comunque avere caratteristiche di strada bianca; - gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed

architettoniche dell'edificio; - le opere di urbanizzazione, qualora mancanti o insufficienti, dovranno essere completamente realizzate in proprio; - che l'intervento non interessi autorimesse, magazzini o altri volumi non destinati alla residenza." 8. In queste aree è consentita la costruzione degli annessi di cui all'art. 41 c. 7 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alle condizioni stabilite all'art. 5 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i., n. 5/R del 09/02/2007. 9. L'area chiamata Balipedio, perimetrata in azzurro ed individuata parzialmente nella Tav. n. 4b scala 1:2000 ed integralmente nella Tav. n. 4a scala 1:10000, corrisponde all'area destinata a poligono di tiro sperimentale della vecchia industria bellica di Campotizzoro: SMI. In questo luogo sono ancora presenti manufatti, opere e spazi legati all'attività originaria. Gli interventi ammissibili per questa zona potranno essere quelli previsti dal presente articolo per le zone agricole "E7", alle seguenti condizioni: ? I manufatti, le opere e gli spazi dell'antico poligono di tiro non potranno essere distrutti, ma dovranno essere conservati in una logica di testimonianza dell'antica attività industriale di San Marcello e potranno entrare a far parte del sistema museale del territorio e della montagna assieme alle altre testimonianze presenti a Campotizzoro: ogive, rifugi antiaerei, casematte, ecc. ? La presenza di degrado ambientale e/o paesaggistico dovrà essere mitigata.

• **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura montana posto in Comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Camponi".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 210, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area in oggetto ricade secondo il vigente Regolamento Edilizio in zona urbanistica E7 che risulta disciplinato dall'articolo 106 delle relative N.T.A. ART. 106 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE SILVO PASTORALI E7 1. Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. 2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni. 3. Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali: a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo; b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio; c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati; d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti; e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili; f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili; g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio e di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo 1/04/2009 n. 15/R; h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente: - con muretti a secco, di altezza non superiore a mt, 1,50, ove preesistano; - con muretti in pietra, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistono tracce della loro esistenza ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici o di coltivi di pregio; - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,80 e rete metallica annodata a maglia differenziata; - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20 a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione e di coltivi di pregio; i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007; j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007; k) l'installazione dei manufatti precari, nel rispetto Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007; l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007; m) la nuova edificazione di annessi commisurati alla capacità

produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007. Gli edifici e gli altri manufatti esistenti ed edificabili nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono compatibili con le seguenti utilizzazioni: a) abitazioni rurali; b) annessi agricoli; c) allevamenti; d) commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale; e) attività ricettive limitate all'agriturismo. 4. Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso agricolo, sono compatibili con le utilizzazioni in atto alla predetta data. 5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 43, 44 e 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPGR 3/R/2007, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti: a) residenziale; b) artigianale per la produzione di beni legati alla cultura del territorio; c) artigianale di servizio; d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio, di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale; e) turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come individuate all'art. 45 comma 1 lettera b) della L.R. 42/2000; In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di: a) Manutenzione straordinaria MS; b) Restauro e risanamento conservativo RR, RC; c) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3; d) Sostituzione edilizia SE; e) Ristrutturazione urbanistica RUR a parità di superficie utile lorda e superficie coperta. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RUR sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero. Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri: - Il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimamente acquisito; - In ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta legittimamente acquisita; - Di norma l'altezza degli edifici non può superare l'altezza prevista per le zone agricole, sono comunque consentite altezze maggiori rispetto all'altezza stabilita purché non superi le altezze degli edifici al contorno; - Sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità; 6. Nelle aree di radura i nuovi manufatti dovranno essere localizzati nella zona di frangia tra le prime e le aree boscate. 7. Nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti a destinazione abitativa, con destinazione d'uso non agricola, di cui all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, una tantum, gli interventi di cui all'art. 101 c. 5, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera a) dello stesso comma, alle condizioni stabilite dallo stesso comma oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni: - dovranno essere rispettate le condizioni stabilite al citato comma 5 dell'art. 101; - non potrà essere realizzata nuova viabilità ma potranno essere eseguite solo opere di adeguamento della viabilità esistente, che dovrà comunque avere caratteristiche di strada bianca; - gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio; - le opere di urbanizzazione, qualora mancanti o insufficienti, dovranno essere completamente realizzate in proprio; - che l'intervento non interessi autorimesse, magazzini o altri volumi non destinati alla residenza." 8. In queste aree è consentita la costruzione degli annessi di cui all'art. 41 c. 7 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alle condizioni stabilite all'art. 5 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i., n. 5/R del 09/02/2007. 9. L'area chiamata Balipedio, perimetrata in azzurro ed individuata parzialmente nella Tav. n. 4b scala 1:2000 ed integralmente nella Tav. n. 4a scala 1:10000, corrisponde all'area destinata a poligono di tiro sperimentale della vecchia industria bellica di Campotizzoro: SMI. In questo luogo sono ancora presenti manufatti, opere e spazi legati all'attività originaria. Gli interventi ammissibili per questa zona potranno essere quelli previsti dal presente articolo per le zone agricole "E7", alle seguenti condizioni: ? I manufatti, le opere e gli spazi dell'antico poligono di tiro non potranno essere distrutti, ma dovranno essere conservati in una logica di testimonianza dell'antica attività industriale di San Marcello e potranno entrare a far parte del sistema museale del territorio e della montagna assieme alle altre testimonianze presenti a Campotizzoro: ogive, rifugi antiaerei, casematte, ecc. ? La presenza di degrado ambientale e/o paesaggistico dovrà essere mitigata.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in comune di San Marcello Piteglio, nei pressi della località Case Marchionni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 268, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area in oggetto ricade secondo il vigente Regolamento Edilizio in zona urbanistica E7 che risulta disciplinato dall'articolo 106 delle relative N.T.A. ART. 106 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE SILVO PASTORALI E7 1. Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. 2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni. 3. Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali: a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo; b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio; c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati; d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti; e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili; f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili; g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio e di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo 1/04/2009 n. 15/R; h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente: - con muretti a secco, di altezza non superiore a mt, 1,50, ove preesistano; - con muretti in pietra, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistono tracce della loro esistenza ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici o di coltivi di pregio; - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,80 e rete metallica annodata a maglia differenziata; - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20 a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione e di coltivi di pregio; i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007; j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007; k) l'installazione dei manufatti precari, nel rispetto Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007; l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007; m) la nuova edificazione di annessi commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007. Gli edifici e gli altri manufatti esistenti ed edificabili nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono compatibili con le seguenti utilizzazioni: a) abitazioni rurali; b) annessi agricoli; c) allevamenti; d) commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale; e) attività ricettive limitate all'agriturismo. 4. Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso agricolo, sono compatibili con le utilizzazioni in atto alla predetta data. 5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 43, 44 e 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPGR 3/R/2007, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti: a) residenziale; b) artigianale per la produzione di beni legati alla cultura del territorio; c) artigianale di servizio; d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio, di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale; e) turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come individuate all'art. 45 comma 1 lettera b) della L.R. 42/2000; In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di: a)

Manutenzione straordinaria MS; b) Restauro e risanamento conservativo RR , RC; c) Ristrutturazione edilizia RE1 , RE2, RE3; d) Sostituzione edilizia SE; e) Ristrutturazione urbanistica RUR a parità di superficie utile lorda e superficie coperta. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RUR sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero. Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri: - Il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimamente acquisito; - In ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta legittimamente acquisita; - Di norma l'altezza degli edifici non può superare l'altezza prevista per le zone agricole, sono comunque consentite altezze maggiori rispetto all'altezza stabilita purché non superi le altezze degli edifici al contorno; - Sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità; 6. Nelle aree di radura i nuovi manufatti dovranno essere localizzati nella zona di frangia tra le prime e le aree boscate. 7. Nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti a destinazione abitativa, con destinazione d'uso non agricola, di cui all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, una tantum, gli interventi di cui all'art. 101 c. 5, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera a) dello stesso comma, alle condizioni stabilite dallo stesso comma oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni: - dovranno essere rispettate le condizioni stabilite al citato comma 5 dell'art. 101; - non potrà essere realizzata nuova viabilità ma potranno essere eseguite solo opere di adeguamento della viabilità esistente, che dovrà comunque avere caratteristiche di strada bianca; - gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio; - le opere di urbanizzazione, qualora mancanti o insufficienti, dovranno essere completamente realizzate in proprio; - che l'intervento non interessi autorimesse, magazzini o altri volumi non destinati alla residenza." 8. In queste aree è consentita la costruzione degli annessi di cui all'art. 41 c. 7 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alle condizioni stabilite all'art. 5 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i., n. 5/R del 09/02/2007. 9. L'area chiamata Balipedio, perimetrata in azzurro ed individuata parzialmente nella Tav. n. 4b scala 1:2000 ed integralmente nella Tav. n. 4a scala 1:10000, corrisponde all'area destinata a poligono di tiro sperimentale della vecchia industria bellica di Campotizzoro: SMI. In questo luogo sono ancora presenti manufatti, opere e spazi legati all'attività originaria. Gli interventi ammissibili per questa zona potranno essere quelli previsti dal presente articolo per le zone agricole "E7", alle seguenti condizioni: ? I manufatti, le opere e gli spazi dell'antico poligono di tiro non potranno essere distrutti, ma dovranno essere conservati in una logica di testimonianza dell'antica attività industriale di San Marcello e potranno entrare a far parte del sistema museale del territorio e della montagna assieme alle altre testimonianze presenti a Campotizzoro: ogive, rifugi antiaerei, casematte, ecc. ? La presenza di degrado ambientale e/o paesaggistico dovrà essere mitigata.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino"

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in comune di Comune di San Marcello Pistoiese, frazione Maresca, località "Poggio Meino".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 507, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area in oggetto ricade secondo il vigente Regolamento Edilizio in zona urbanistica E7 che risulta disciplinato dall'articolo 106 delle relative N.T.A. ART. 106 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE SILVO PASTORALI E7 1. Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. 2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni. 3. Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali: a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo; b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio; c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati; d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti; e) la realizzazione e manutenzione di

infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili; f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili; g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio e di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo 1/04/2009 n. 15/R; h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente: - con muretti a secco, di altezza non superiore a mt, 1,50, ove preesistano; - con muretti in pietra, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistono tracce della loro esistenza ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici o di coltivi di pregio; - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,80 e rete metallica annodata a maglia differenziata; - con staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20 a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione e di coltivi di pregio; i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007; j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007; k) l'installazione dei manufatti precari, nel rispetto Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni e DPGR 5/R/2007; l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007; m) la nuova edificazione di annessi commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e DPGR 5/R/2007. Gli edifici e gli altri manufatti esistenti ed edificabili nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono compatibili con le seguenti utilizzazioni: a) abitazioni rurali; b) annessi agricoli; c) allevamenti; d) commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale; e) attività ricettive limitate all'agriturismo. 4. Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso agricolo, sono compatibili con le utilizzazioni in atto alla predetta data. 5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 43, 44 e 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPGR 3/R/2007, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti: a) residenziale; b) artigianale per la produzione di beni legati alla cultura del territorio; c) artigianale di servizio; d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio, di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale; e) turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come individuate all'art. 45 comma 1 lettera b) della L.R. 42/2000; In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di: a) Manutenzione straordinaria MS; b) Restauro e risanamento conservativo RR, RC; c) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3; d) Sostituzione edilizia SE; e) Ristrutturazione urbanistica RUR a parità di superficie utile lorda e superficie coperta. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RUR sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero. Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri: - Il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimamente acquisito; - In ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta legittimamente acquisita; - Di norma l'altezza degli edifici non può superare l'altezza prevista per le zone agricole, sono comunque consentite altezze maggiori rispetto all'altezza stabilita purché non superi le altezze degli edifici al contorno; - Sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità; 6. Nelle aree di radura i nuovi manufatti dovranno essere localizzati nella zona di frangia tra le prime e le aree boscate. 7. Nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti a destinazione abitativa, con destinazione d'uso non agricola, di cui all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, una tantum, gli interventi di cui all'art. 101 c. 5, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera a) dello stesso comma, alle condizioni stabilite dallo stesso comma oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni: - dovranno essere rispettate le condizioni stabilite al citato comma 5 dell'art. 101; - non potrà essere realizzata nuova viabilità ma potranno essere eseguite solo opere di adeguamento della viabilità esistente, che dovrà comunque avere caratteristiche

di strada bianca; - gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio; - le opere di urbanizzazione, qualora mancanti o insufficienti, dovranno essere completamente realizzate in proprio; - che l'intervento non interessi autorimesse, magazzini o altri volumi non destinati alla residenza." 8. In queste aree è consentita la costruzione degli annessi di cui all'art. 41 c. 7 della L.R. 1/2005 e s.m.i., alle condizioni stabilite all'art. 5 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i., n. 5/R del 09/02/2007. 9. L'area chiamata Balipedio, perimetrata in azzurro ed individuata parzialmente nella Tav. n. 4b scala 1:2000 ed integralmente nella Tav. n. 4a scala 1:10000, corrisponde all'area destinata a poligono di tiro sperimentale della vecchia industria bellica di Campotizzoro: SMI. In questo luogo sono ancora presenti manufatti, opere e spazi legati all'attività originaria. Gli interventi ammissibili per questa zona potranno essere quelli previsti dal presente articolo per le zone agricole "E7", alle seguenti condizioni: ? I manufatti, le opere e gli spazi dell'antico poligono di tiro non potranno essere distrutti, ma dovranno essere conservati in una logica di testimonianza dell'antica attività industriale di San Marcello e potranno entrare a far parte del sistema museale del territorio e della montagna assieme alle altre testimonianze presenti a Campotizzoro: ogive, rifugi antiaerei, casematte, ecc. ? La presenza di degrado ambientale e/o paesaggistico dovrà essere mitigata.

Prezzo base d'asta: € 18.905,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 3/2025**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00**

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via Risorgimento n. 41		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 51, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto si presenta in uno stato di manutenzione generale considerato buono, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. In particolare la pavimentazione risulta in klincher nel locale principale mentre i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi sono in ceramica, risulta dotato apparentemente di impianti (elettrico e riscaldamento ad aria), tuttavia non è stato possibile valutarne la conformità ed il complessivo funzionamento anche a causa della mancanza di allacciamento delle utenze.		
Descrizione:	Trattasi di piccola unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata in comune di San Marcello Piteglio (PT), frazione Maresca, via Risorgimento n. 41. L'unità si compone di un unico locale di forma trapezoidale con annesso servizio igienico e relativo antibagno ed ubicata nel centro della località di Maresca.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.355,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via G. Marconi n. 93 (con accesso da piazza maestri del lavoro snc)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 436, Sub. 20, Categoria C2	Superficie	123,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare in oggetto è da considerarsi mediocre con evidenti tracce di infiltrazioni e di umidità, lasciato evidentemente in disuso da tempo, gli infissi esterni sono realizzati in metallo e vetro e risultano in pessimo stato con numerosi vetri rotti. L'immobile è utilizzato quale deposito di vecchi mobili in completo disuso ed abbandono.		
Descrizione:	Locale magazzino porzione del maggior fabbricato condominiale ubicato in San Marcello Piteglio (PT), via G. Marconi. L'accesso alla presente unità immobiliare avviene, alla pedona mediante servitù di passo su beni di terzi che si diparte dalla via g. Marconi e con mezzi carrabili mediante servitù di passo su beni di terzi che si diparte dall'attuale piazza Maestri del Lavoro s.n.c. (vedi paragrafo servitù). L'unità		

	immobiliare si compone di due ampi locali contigui e comunicanti tra loro ed un piccolo ripostiglio.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.905,00

Bene N° 3 - Stalla			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 211, Categoria C6	Superficie	141,50 mq
Stato conservativo:	Trattasi di una struttura precaria realizzata interamente in legno e composta - al piano terra - da sei locali adibiti a stalla e ricovero attrezzi agricoli con una zona antistante a porticato - al piano primo - al quale non è stato possibile accedere per motivi di sicurezza, si trovano alcuni locali adibiti a fienile.		
Descrizione:	Trattasi di stalla realizzata in struttura posticcia lignea, con annesso terreno il tutto ubicato in comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Camponi".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Campi Vieri" (pressi)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 283, Qualità Seminativo	Superficie	1410,00 mq
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Campi Vieri".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Camponi"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 210, Qualità Seminativo	Superficie	1310,00 mq
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura montana posto in Comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Camponi".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno

Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Località Case Marchionni (pressi)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 268, Qualità Seminativo	Superficie	240,00 mq
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in comune di San Marcello Piteglio, nei pressi della località Case Marchionni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terreno

Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Frazione Maresca, località "Poggio Meino"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 507, Qualità Seminativo	Superficie	1210,00 mq
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in comune di Comune di San Marcello Pistoiese, frazione Maresca, località "Poggio Meino".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA RISORGIMENTO N. 41

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2025

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è contro anche altri soggetti

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA G. MARCONI N. 93 (CON ACCESSO DA PIAZZA MAESTRI DEL LAVORO SNC)

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2025

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è contro anche altri soggetti

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2025

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è contro anche altri soggetti

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (PRESSI)

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2025

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è contro anche altri soggetti

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI"

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2025

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è contro anche altri soggetti

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (PRESSI)

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2025

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è contro anche altri soggetti

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "POGGIO MEINO"

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**

Trascritto a Pistoia il 21/02/2025

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è contro anche altri soggetti