

COMUNE DI GAVORRANO

PIANO DI RECUPERO DI PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN STATO DI AVANZATO DEGRADO MEDIANTE SOSTITUZIONE EDILIZIA E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

R.U. del Comune di Gavorrano, Articolo 86, comma 2, lettera d

PODERE SANTA CLORINDA ,località Bivio di Ravi (GR)



Committente : SIMONE ZANNERINI via Grosseto 59, loc. Grilli (GR)

**Progetto : [Studio Pinocchio Design](#)
Architettura * Progettazione di Interni * Arredamenti
via Aurelia Nord 219/221 58100 Grosseto**

[PINOCCHIO DESIGN GROUP](#)

**David Pizzinelli Geometra - Monica Bancalà Architetto -
Giulia Finetti Architetto di Interni – Riccardo Billi Geometra**

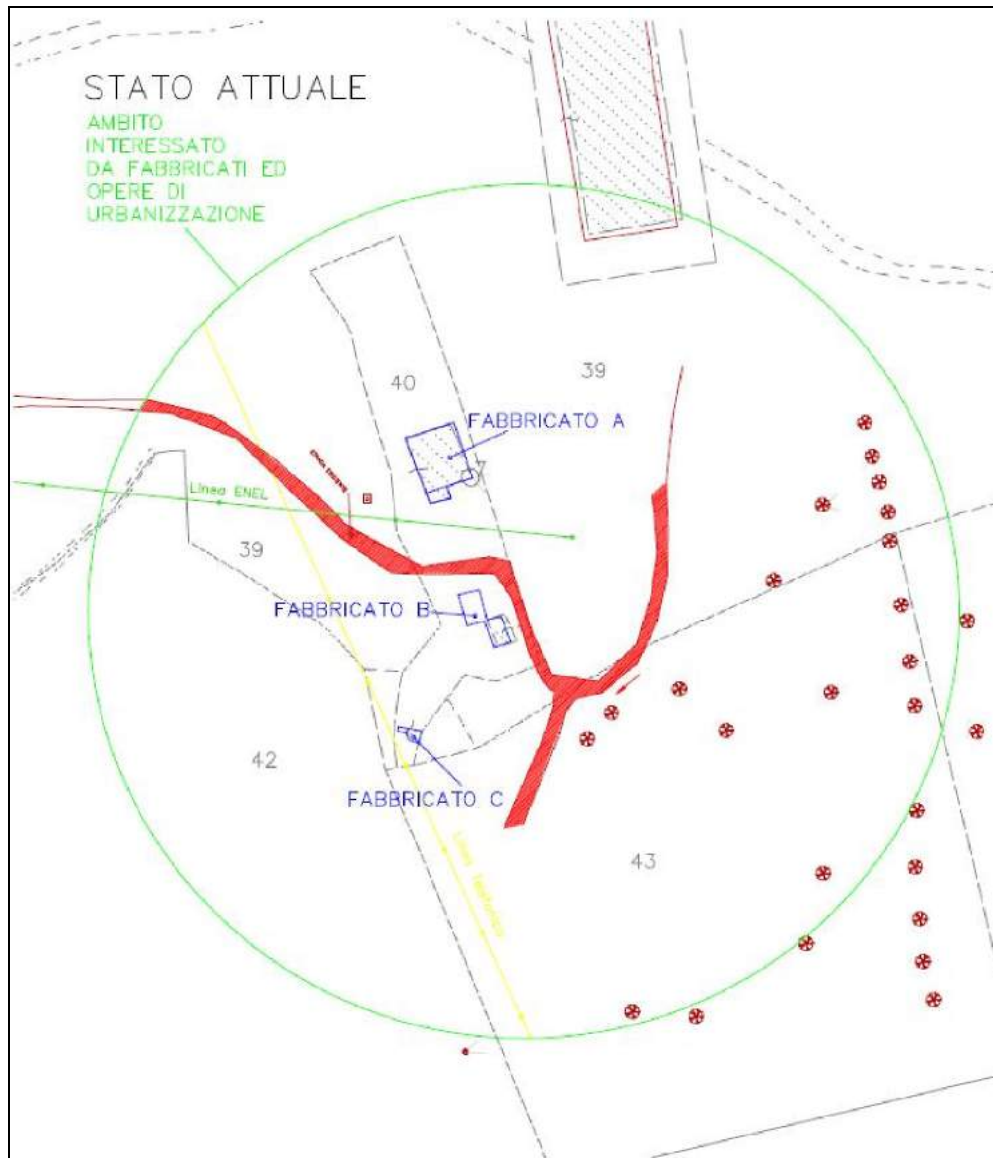
Aprile 2016

PREMESSA

Gli immobili ed i terreni in oggetto sono nella proprietà del richiedente , Simone Zannerini , in forza al Decreto di Trasferimento del Tribunale di Grosseto rep. 4250 del 13/11/2014 divenuto definitivo il 09 Gennaio 2015.

Trattasi di Terreni collinari ubicati in territorio aperto del Comune di Gavorrano, in località Bivio di Ravi, Podere Santa Clorinda, in parte incolti ed in parte occupati da oliveto le cui entità sono meglio descritte nell'allegata visura catastale ,sui quali insistono 3 immobili distinti, l'uno, il principale, censito al catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 151 , particella 40 , subalterni 1,2,3 e 4 , gli altri, due ruderi (un ex magazzino- pollaio-rimessa attrezzi e un pozzo alla romana) , presenti nelle mappe e nei voli aereo fotogrammetrici ma privi di planimetria catastale.

Come si evince dallo schema grafico allegato, gli immobili in oggetto si raggiungono mediante una strada di servizio non particellata catastalmente ,con partenza dalla Via Aurelia a valle che attraversa anche terreni di altra proprietà e sulla quale insiste un diritto di passo del richiedente. La strada di fatto passa in mezzo agli immobili in parola interessando , nel suo tratto, più volte varie particelle di terreno dello stesso foglio (151), cioè la 41, la 39, la 40 e la 43; è proprio una porzione di quest'ultima che insieme alla particella 40 di fatto costituiscono un ambito di territorio che ospita oltre ai tre immobili appunto, come evidenziato qui sotto, la strada di accesso (in Rosso) , la linea dell'elettricità (in Verde), la linea telefonica (in Giallo) ed i vecchi impianti di smaltimento reflui ormai in disuso.



MAPPA CATASTALE Foglio 151 (particelle interessate 40,43)



N=45500

B-31100

Particella: 40

Comune: GAVORRANO
Foglio: 151
Dimensione Superficie: 498,800 x 255,000 metri
3.01.2010 16.52.51
Prot. n. 226619/2010

VISURA CATASTALE fg 151, P.lla 40, sub 1,2,3,4



Utente: SCRRCR80M01E202I
 Convenzione: SCARPELLI RICCARDO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
 Codice di Richiesta: C00034882012



Ufficio provinciale di: GROSSETO Territorio

Situazione aggiornata al : 18/01/2016

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**
 Cognome: **ZANNERINI** Nome: **SIMONE**
 Data di Nascita: **27/11/1974**
 Comune di Nascita: **MASSA MARITTIMA (GR)**
 Codice Fiscale: **ZNNSMN74S27F032P**
 Immobili nel comune di: **GAVORRANO** Codice: **D948**
 Immobili individuati: **14**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolari	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Altri Partita Dati	
○	F	Proprietà per 1/1	GAVORRANO (GR) LOCALITA' SANTA CLORINDA, Piano T	151	40	1	cat. C/2	4	24 mq	Euro:38,42	2379
○	F	Proprietà per 1/1	GAVORRANO (GR) LOCALITA' SANTA CLORINDA, Piano T	151	40	2	cat. C/2	4	24 mq	Euro:38,42	2379
○	F	Proprietà per 1/1	GAVORRANO (GR) LOCALITA' SANTA CLORINDA, Piano T	151	40	3	cat. C/2	3	57 mq	Euro:76,54	2379
○	F	Proprietà per 1/1	GAVORRANO (GR) LOCALITA' SANTA CLORINDA, Piano 1	151	40	4	cat. A/4	2	6 vani	Euro:325,37	2379
○	F	Nuda proprietà per 1/2	GAVORRANO (GR) VIA GROSSETO, 59 Piano T	206	84	6	cat. C/1	3	20 mq	Euro:199,35	
○	F	Nuda proprietà per 1/2	GAVORRANO (GR) VIA GROSSETO, 59 Piano T-S1	206	84	5	cat. C/1	1	95 mq	Euro:691,79	
○	T	Proprietà per 1/1	GAVORRANO (GR)	151	41		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:	SI
○	T	Proprietà per 1/1	GAVORRANO (GR)	151	42		SEMIN ARBOR	3	2 ha 49 are 10 ca	R.D.Euro:57,89 R.A. Euro: 57,89	10703



Utente: SCRRCR80M01E202I

Convenzione: SCARPELLI RICCARDO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00034882012



Ufficio provinciale di: GROSSETO Territorio

Situazione aggiornata al : 22/02/2016

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **GAVORRANO** Codice: **D948**

Foglio: **151** Particella: **43**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
© 151	43		SEMINATIVO	4	1	31	30	Euro:11,53	Euro:13,56	6277	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

Per quanto concerne il Fabbricato A , suddiviso in 4 u.i.,sono state rinvenute le pratiche Urbanistiche risalenti alla sua costruzione ed alle varie trasformazioni l'ultima delle quali , di seguito descritta nella descrizione dello stato attuale, rappresenta lo stato legittimo ; diversamente per il fabbricato B (ex magazzino rimessa attrezzi) e per il Fabbricato C (Pozzo) non si sono rinvenute pratiche edilizie né tantomeno planimetrie catastali , come del resto anche riportato nelle Perizie del Tribunale di Grosseto, ma entrambi risultano presenti nelle ortofoto del 1954 e del 1978 come evidenziano le immagini allegate

ORTOFOTO 1954



ORTOFOTO 1978



ORTOFOTO 2010



FOTO AEREA ATTUALE



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Come detto in premessa nei terreni di proprietà del richiedente insistono tre fabbricati , denominati convenzionalmente in Fabbricato A, B e C che attualmente si trovano in stato di abbandono ed avanzato degrado seppur con tali caratteristiche diversificate fra loro. Infatti il Fabbricato A, immobile principale , si presenta con gravi lesioni strutturali su entrambi i due piani fuoriterra che lo compongono , tali da renderlo assolutamente inagibile e non ristrutturabile. L'immobile ,costruito in epoca antecedente il 1967, è stato successivamente ristrutturato nel 1976 con Concessione edilizia n° 160 del 1976 (pratica edilizia 158/1975)) con la quale è stato demolito un forno e costruita una terrazza sul fronte principale e qualche anno dopo, nel 1979 , con Concessione Edilizia 773 del 1979 (pratica edilizia 85/1979) con la quale è stato costruito un portico con soprastante terrazzo di affaccio verso valle. Da un esame de visu della costruzione si può notare come l'edificio originale denoti gravi problematiche a tutte le strutture che lo compongono , pramenti verticali , solai orizzontali e solai inclinati dovuto al deterioramento dei materiali , alla scarsa manutenzione nel tempo e non ultimo ai pessimi interventi di Ristrutturazione avuti negli anni che ne hanno addirittura peggiorato la già precaria statica. Oggi si presenta con paramenti verticali in parte facciavista ed in parte intonacati, alcuni solai interni in legno e cotto, copertura in coppi e corpi aggiunti (terrazzo e portico) addirittura in c.a. completamente deteriorato. La demolizione di tale manufatto è assolutamente irrinunciabile.

Il Fabbricato B invece risulta ormai un rudere a tutti gli effetti ritrovato fra la folta vegetazione la cui consistenza viene determinata come indicato all'art 37 del RU del Comune di Gavorrano ; tale manufatto rappresentava in passato un magazzino/rimessa con Pollai e altri ricoveri per animali.

Infine il fabbricato C , anch'esso ritrovato fra la vegetazione solo grazie all'indicazione delle mappe catastali che lo riportano, rappresenta un pozzo alla romana con relativo abbeveratoio adiacente probabilmente risalente alla stessa epoca del fabbricato B. Oggi si presenta come un rudere .

Questi tre fabbricati sono inseriti nello stesso ambito territoriale già interessato da opere di urbanizzazione (la particella 40 e parte della particella 43) consistenti in strada di accesso e transito per altre proprietà a monte, linea della Energia Elettrica su pali, linea del telefono su pali.



Fabbricato A



Fabbricato B



Fabbricato C

CONSISTENZA DEI FABBRICATI ALLO STATO ATTUALE

Fabbricato A (Entità desunte da pratiche edilizie preesistenti e stato di fatto)

Edificio Principale , 2 piani fuoriterza ed altezza complessiva ml 6,00, suddiviso in 4 unità immobiliari catastali.

Superficie Utile Lorda :

Piano Terreno (NON RESIDENZIALE) $11,05 \times 13,13$ + porzioni di portici eccedenti la profondità di ml 1,50
ovvero $13,13 \times 1,50$ (cioè 3,00-1,50) + $6,80 \times 1,80$ (cioè 3,30 – 1,50) = mq 177,02

Piano Primo (RESIDENZIALE) $11,05 \times 13,13$ = mq 145,08

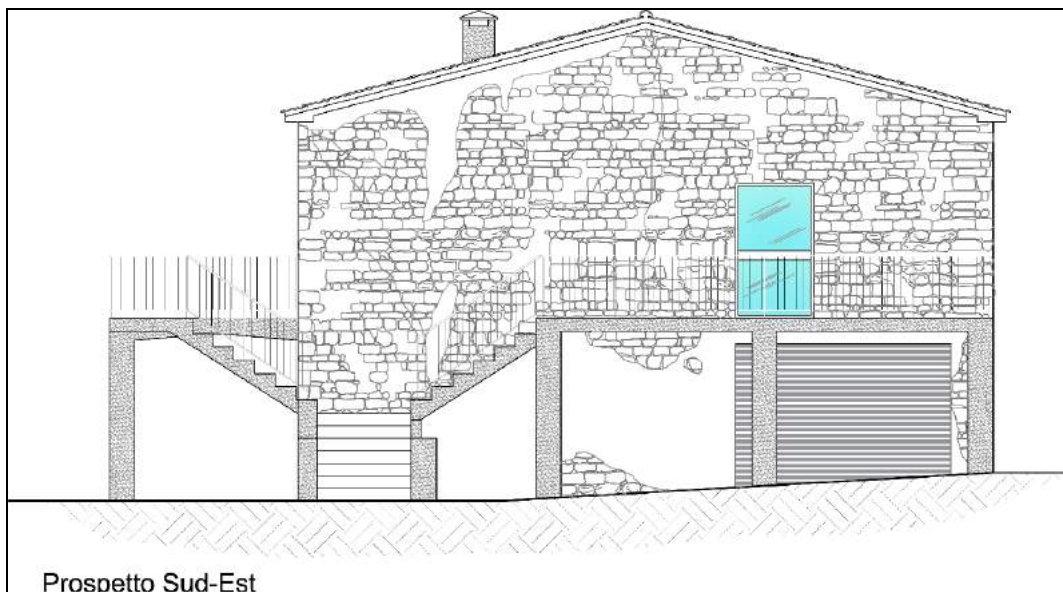
TOTALE S.U.L. mq 322,10

VOLUME

Piano Terreno (NON RESIDENZIALE) $11,05 \times 13,13$ = mq 145,08 x h 2,90 = mc 420,73

Piano Primo (RESIDENZIALE) $11,05 \times 13,13$ = mq 145,08 x h 3,10 = mc 449,75

Totale mc 870,48



Fabbricato A Stato Attuale – Fronte Principale

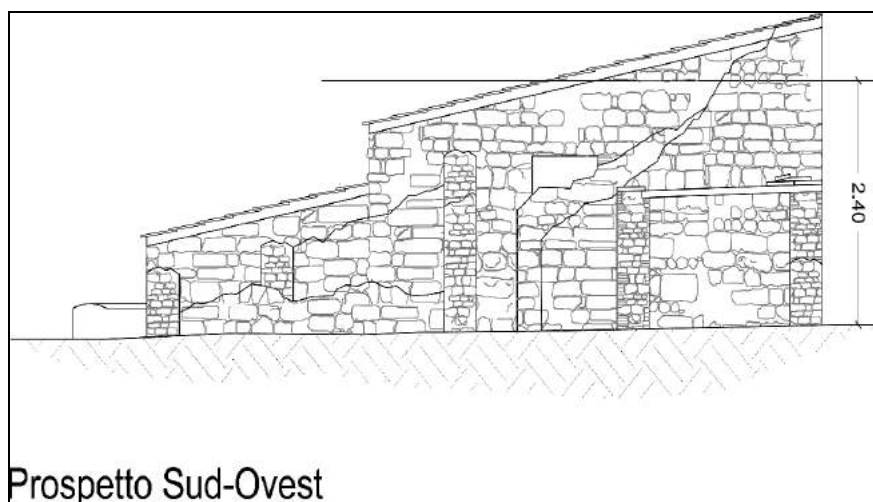
Fabbricato B (Entità desunte ai sensi dell'art. 37 del RU)

Piano Terreno (NON RESIDENZIALE) $8,30 \times 10,30 = \text{mq } 85,49$

TOTALE S.U.L. mq 85,49

VOLUME

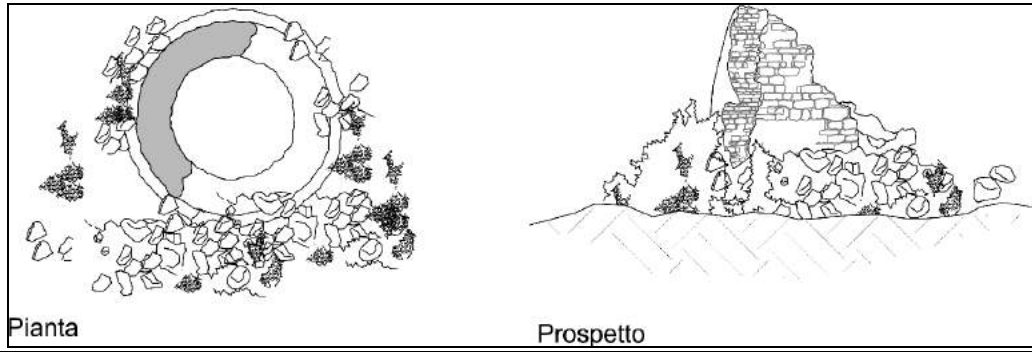
Piano Terreno (NON RESIDENZIALE) $\text{mq } 85,49 \times h (2,40+0,15) = \text{mc } 217,99$



Fabbricato B Stato Attuale – Fronte Principale

Fabbricato C (Entità minima non rilevabile)

Tale manufatto presenta una cisterna romana con porzione di cupola superiore ancora ben visibile e parte dell'abbeveratoio adiacente ;ha un'entità metrica minima non trasferibile e accorpabile con altre



Fabbricato C Stato Attuale – Pianta e Fronte Principale

SOMMATORIA S.U.L. COMPLESSIVA mq 407,60
SOMMATORIA VOLUME COMPLESSIVO mc 1.088,47