

Arch. ANGELINA LUPI

Via Leon Pancaldo n.88

00147Roma

Cell.3470925495

Email : angelina.lupi@gmail.com

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Della perizia tecnica del 21/12/ 2021

OGGETTO: COME DA INCARICO PROFESSIONALE DELL'III.mo GIUDICE DOTT.SSA CLUDIA FROSINI , TRIBUNALE DI GROSSETO, PER LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA AGLI IMMOBILI DI PITIGLIANO (GR) LOCALITA' CONCELLI.



**RELAZIONE INTEGRATIVA DELLO STATO ATTUALE DEI FABBRICATI SITI NEL
COMUNE DI PITIGLIANO (GR)**

LOCALITA' CONCELLI .

ATTESTA QUANTO SEGUE

PROVENIENZA PROPRIETA'

MAPPALI ; 47-37-173-178- 192-193-208-210

Per mq.14.925

Intestatario :

PROVENENZA

La provenienza del bene deriva da:

1) Atto di vendita del 06-12-1976 , Notaio Dott. Paolo Becchetti ,Rep. 884,Raccolta N. 509

Registrato a Orbetello il 15-12-19776 al n. 1551

**2))Atto di compravendita del 17-01-1977 , Notaio Dott. Paolo Becchetti ,Rep. 995,Raccolta
N 561 Registrato a Orbetello i 03-02-1977al n. 138**

**3)Atto di compravendita del 24-07-1997, , Notaio Dott. Sbrina Chibbaro, ,Rep. 702,Raccolta N.
138registrato a Orbetello il 28-07-1997 al n. 521**

MAPPALI 28-29-36-45-196-197 per mq. 13.500

- 1) Atto di compravendita del 29-07-2000, NotaioDott.Bernardini Enzo rep. 43645, Raccolta
n.20493Registrato a Orbetello il 11-08-2000 al n. 575**
- 2) Atto di compravendita del 14-07-2003, Notaio Dott.Menchetti Riccardo, rep. 9287,
Raccolta . n.1597, registrato a Grosseto il 22/07/2003 al n. 27895, trascritto a Grosseto il
24-07-2003**

**3) Alcune delle particelle , sono cambiate per avvenuto frazionamento , i dati riportati in
Catasto , e nelle planimetrie sono attuali e veritieri.**

**Al n. 11913-8075Per una superficie complessiva di mq. 28.425L'intera area
con delibera del Comune di Pitigliano N. 72 del 12 /10/20004 viene
approvata laVarianteURBANISTICA con destinazione da AGRICOLA A
TURISTICO RICETTIVA.**

**L'INTERA AREA ricade in zona soggetta a VINCOLO IDROGEOLOGICO
PAESAGGISTICO ,(ex legge 1947/39)**



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI LOCALIZZATI SUL FONDO IDENTIFICATO AL CATASTO DI GROSSETO , FOGLIO 19 Part. N. 37,47,212,213,215,226.

Per i seguenti immobili localizzati sul fondo di cui sopra si fa riferimento alla planimetria generale allegata al presente inventario le misure attestata e sotto riportate si riferiscono a superfici calpestabili al netto della muratura.

1) Casa Padronale di mq. 214 al piano terra che dispone di due camere ampio soggiorno, cucina ingresso, disimp. e due bagni. Soppalco per ulteriori 13.82mq nel sottotetto e portico aperto di :

73.28mq; distinto in catasto al fogl. 19 part.137 sub 4 cat. A/7 tale immobile risulta essere realizzato in data antecedente al 01-09-1967 come da scheda catastale N.192543 inoltre nella scheda vengono identificate in planimetria catastale del 20/03/2008 , Con Concessione in Sanatoria del 31 gennaio 2001 Al foglio 19 particella 37, sub 1/2/3/4/5 relative alla regolarizzazione di alcuni locali a servizi dell'abitazione principale destinati a rimessa attrezzi, locale sgombero , locale tecnico, cantina e taverna.

2) U.I. con destinazione abitativa, pianoprimo formato da 2 unità abitative speculari n.1

e, composta : da soggiorno, angolo cottura, camera , bagno , terrazzo per mq. 50 , distinta in catasto al foglio 19 particella 37, sub 7, come da scheda catastale n. T201738

e unità abitativa n.2 composta da soggiorno angolo cottura , bagno, camera, terrazzo di mq,54; distinta in catasto al foglio 19, parti. 37, sub 8 , come da scheda catastale, n. T192543.fabbricato ante 67, con successiva variazione catastale del 29/11/2015.

3) per i fabbricati n. 2, 3, 6,8, rappresentati in planimetria che si allega , attualmente identificati in catasto il n.8 , distinto in catasto al foglio 19, particella 37, sub 6, categ. C/2

Classe 3, consistenza mq. 64 . Allo stato attuale , l'immobile è stato trasformato in abitazione con aumento di volume , Senza alcuna autorizzazione , si può richiedere la CONCESSIONE in

SANATORIA AL COMUNE Di PITIGLIANO in quanto la sua ubicazione ricade in AREA TURISTICO ALBERGHIERA

4) fabbricato n.6 rappresentato in planimetria distinto in CATASTO, al foglio 19 ,part.47,

cat.C2, classe 3 , mq. 29; con scheda n .T 192543; l'immobile allo stato attuale uso abitazione, si può richiedere CONCESSIONE IN SANATORIA

l'immobile ricade in AREA TURISTICO RICETTIVA



5) fabbricato n.3 rappresentato in planimetria ; distinto in catasto al foglio, 19, particella 37, sub.4, Cat. C/2 classe 5, mq .20 per tale immobile si segnala successivo

Ampliamento e variazione di destinazione , da canile in abitativo.

Si può richiedere permesso in sanatoria

6) fabbricato n.2 in planimetria ; distinto in catasto al foglio 19 , particella 37 , sub 4 , cat.C/2, Classe 4, SCHEDA N. 192543 accessorio del sub. N.4 l'immobile non regolare per successivo Intervento di ampliamento.

Per tutti gli immobili , che successivamente agli interventi , di aumento di volume e

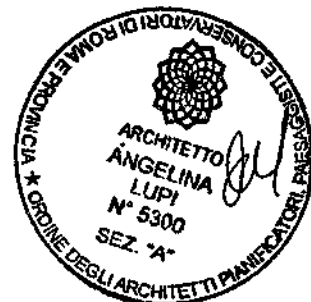
E cambio D'uso di destinazione urbanistica , si può richiedere permesso in sanatoria , poiché tutti gli immobili Sono ubicati nell'AREA CON DESTINAZIONE TURISTICA RICETTIVA.

7) Magazzino prefabbricato in planimetria al n. 13 , distinto in catasto al fogl. 19 , part. 215, Categ. C/2 , classe 4, consistenza mq. 72 . N. SCHEDA T201734 .

8) Piscina e spogliatoi e bagni con corte esclusiva, permesso di costruire in sanatoria n, 1138,28/6/2011 identificata in Catasto al Fogl. 19, part. 226 ,sub 0, categoria D 6 , con schedacatastale, n. T201735 . compreso di spogliatoio (uomo/donna) con n.6 cabine, n.2 bagni, per mq. 31,55 e un locale tecnico di mq. 15.50

9) Fabbricato: cantina interrata ad uso della abitazione principale di mq. 27.70 distinta al n. 9 della della planimetria allegata

10) campo da tennis regolare in cemento , n.12 In planimetria



AUTORIZZAZIONI

Esame della situazione urbanistica degli immobili

Relativamente ai suddetti immobili è stata effettuata una ricerca sulla legittimità e regolarità urbanistica che ha dato esito come di seguito:

Il 31 Gennaio 2001 il Comune di Pitigliano emetteva una Concessione in Sanatoria per la realizzazione di alcuni fabbricati e precisamente per il n. 10 della planimetria allegata considerato "Locale Gruppo Elettrogeno"

.Alcuni fabbricati, in base alle dichiarazioni dei proprietari precedenti e testimonianze acquisite, risultano realizzati in data antecedente al 01/09/1967 quindi non necessitano di nessuna regolarizzazione. Tra questi ci sono: i fabbricati n. 1, Villa padronale il n. 5 composto da tre unità di cui due abitative, il n. 9 il n. 11 , il n. 7 e i n. 13, 14, 15, 16, 17 e 18 utilizzati come magazzini, locali tecnici e spogliatoi.

Relativamente all'immobile Foglio 19, particella N. 37 sito in loc. Concelli del Comune di Pitigliano (GR),

Con autorizzazione del 10/7/2020 ,allo scarico di acque reflue domestiche ed assimilabili mediante

pretrattamento in fossaimhoff e subirrigazione.



ELENCO TERRENI:CONSISTENZA

SUPERFICIE PARTICELLEDEL FOGLIO 19

- 1) part. 37 ,.....MQ.9.250
- 2 part.36,.....MQ: 1.600
- 3) part.45,MQ. 2.310
- 4) part.46MQ.860
- 5) part.28.....MQ.2.350
- 6) part. 29MQ. 780
- 7) part.197MQ. 1.010
- 8)part.208.....MQ. 1.325
- 9)part. 210MQ. 910
- 10) part.226.....MQ. 4.590
- 11) part. 225.....MQ. 2.470
- 12) part. 178.....MQ. 110
- 13) part. 173.....MQ. 1.100
- 14) part. 192.....MQ. 1.550
- 15) part. 193.....MQ 640

TOTALE MQ. TERRENO 28. 425

Di cui MQ. 9.250 , (part.37) utilizzati per fabbricati ,urbanizzazione verde, viabilità, recinzione , parcheggi.

E, MQ. 4.590, (part.226) utilizzati per piscina con annessi servizi, parte a verde , e viabilità.



DESTINAZIONE.....CONSISTENZA(MQ) ...

SUPERFICI FABBRICATI : Come da planimetria generale con posizione degli stessi

- A) Villa PadronaleMQ.214
- B) abitazioneMQ .66
- C) abitazione.....MQ.141,50
- E) abitazione.....MQ. 39
- F) AbitazioneMQ. 77
- G)Tettoia.....MQ. 10
- H) locale tecnico.....MQ. 12
- I) cantinaMQ. 31
- L) magazzino.....MQ .69

Superficie commerciale MQ. 683

CORPI E SERVIZI

- M) magazzino.....MQ.72
- N) servizi.....MQ.13
- O)servizi.....MQ. 10
- P) servizi.....MQ.20
- Q) spogliatoi.....MQ.35
- R)cantina.....MQ.18
- T)servizi.....MQ.36
- U) vasca irrigazione.....MQ.18

Piscina- solarium AC

Campo da tennis AC



OSSERVAZIONI

Per le opere realizzate in assenza e/o in difformità di regolari pratiche edilizie

Ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche , le stesse possono essere oggetto

Di richiesta di concessione in sanatoria.

Roma 7/2/2022

Arch. Angelina Lupi

Si Allega alla relazione :

n.1 -planimetria generale degli immobili con numerazione e posizionamento ,

n.2 - planimetria generale rappresentante ,le particelle , e posizionamento immobili

n.3 planimetria rappresentante gli immobili con lettere

n.4- foto immobili e piscina

Per tutti gli allegati relativi alla descrizione della presente relazione, fanno fede quelli

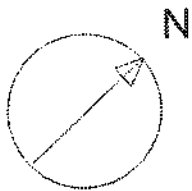
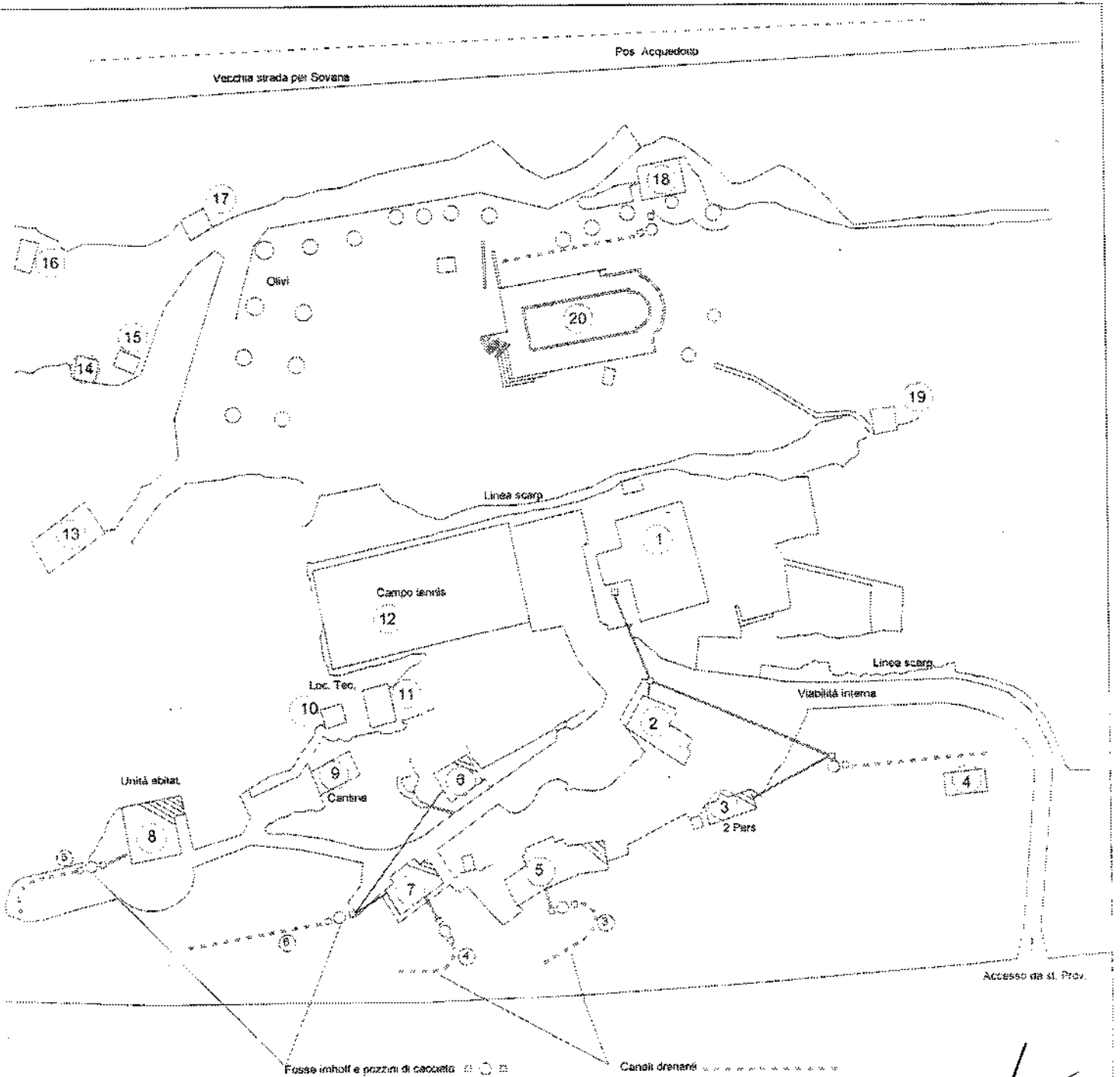
Già prodotti nella precedente relazione.



COMUNE DI PITIGLIANO

Loc. Concelli

Planimetria generale in scala 1:1000 con posizione fabbricati



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

PROV. GROSSETO

N. 883

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Comune di Pitigliano

Sezione: Foglio: 19

Particella: 37

Protocollo n.

del

Tipo Mappale n. 51550

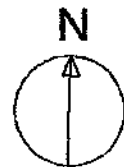
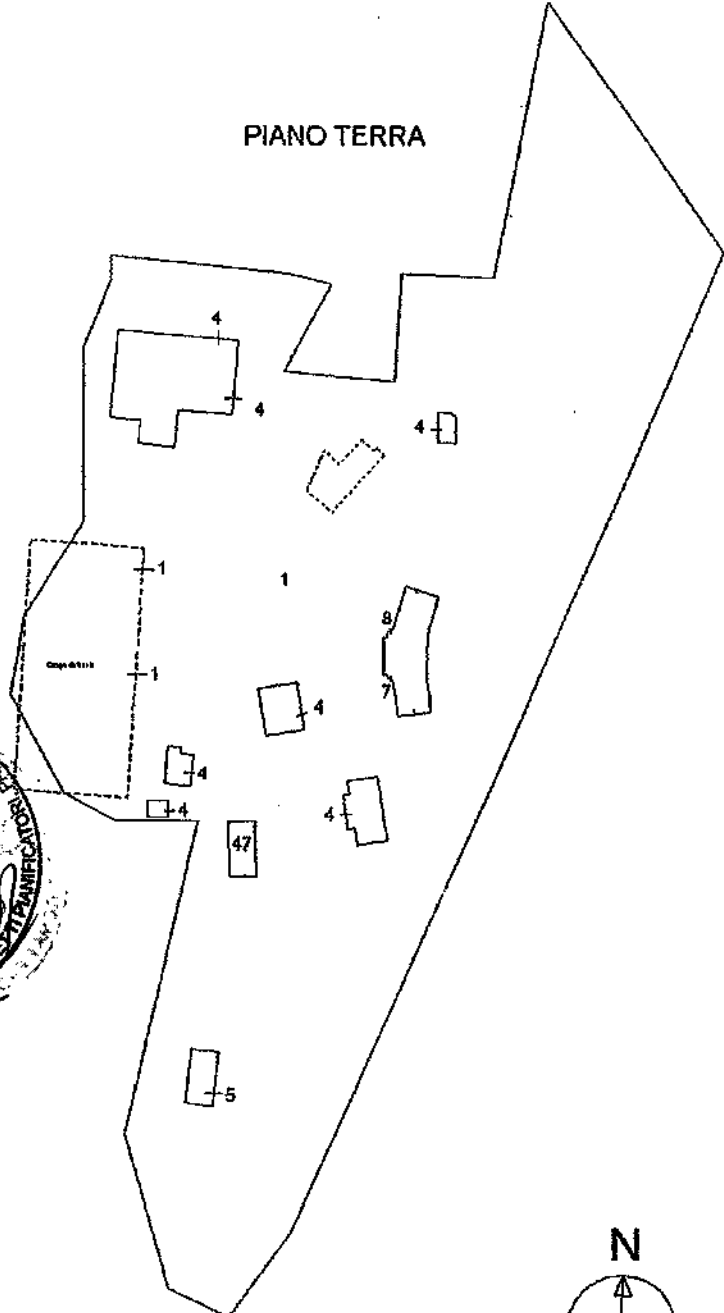
del 20/03/2008

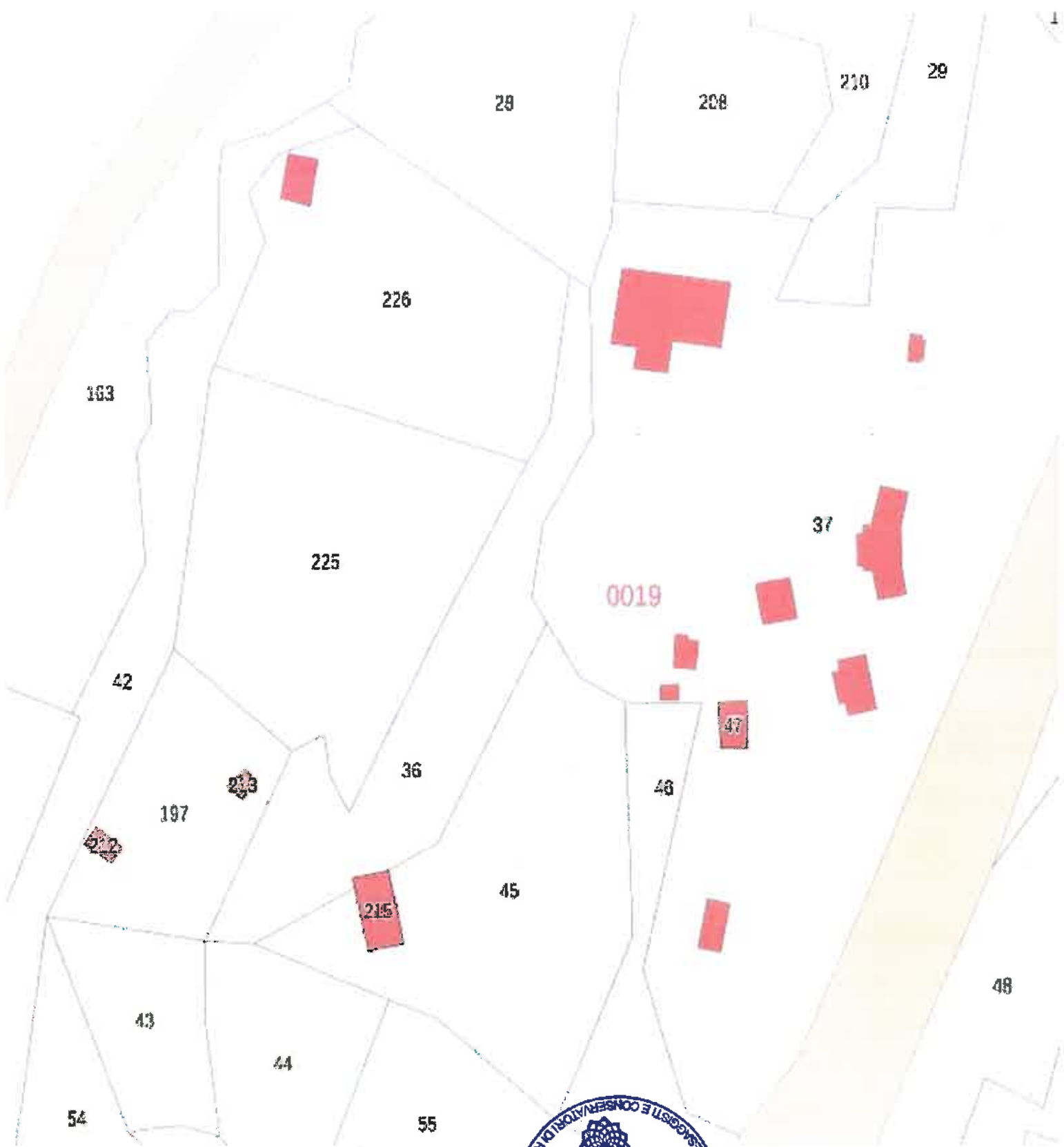
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

PIANO TERRA





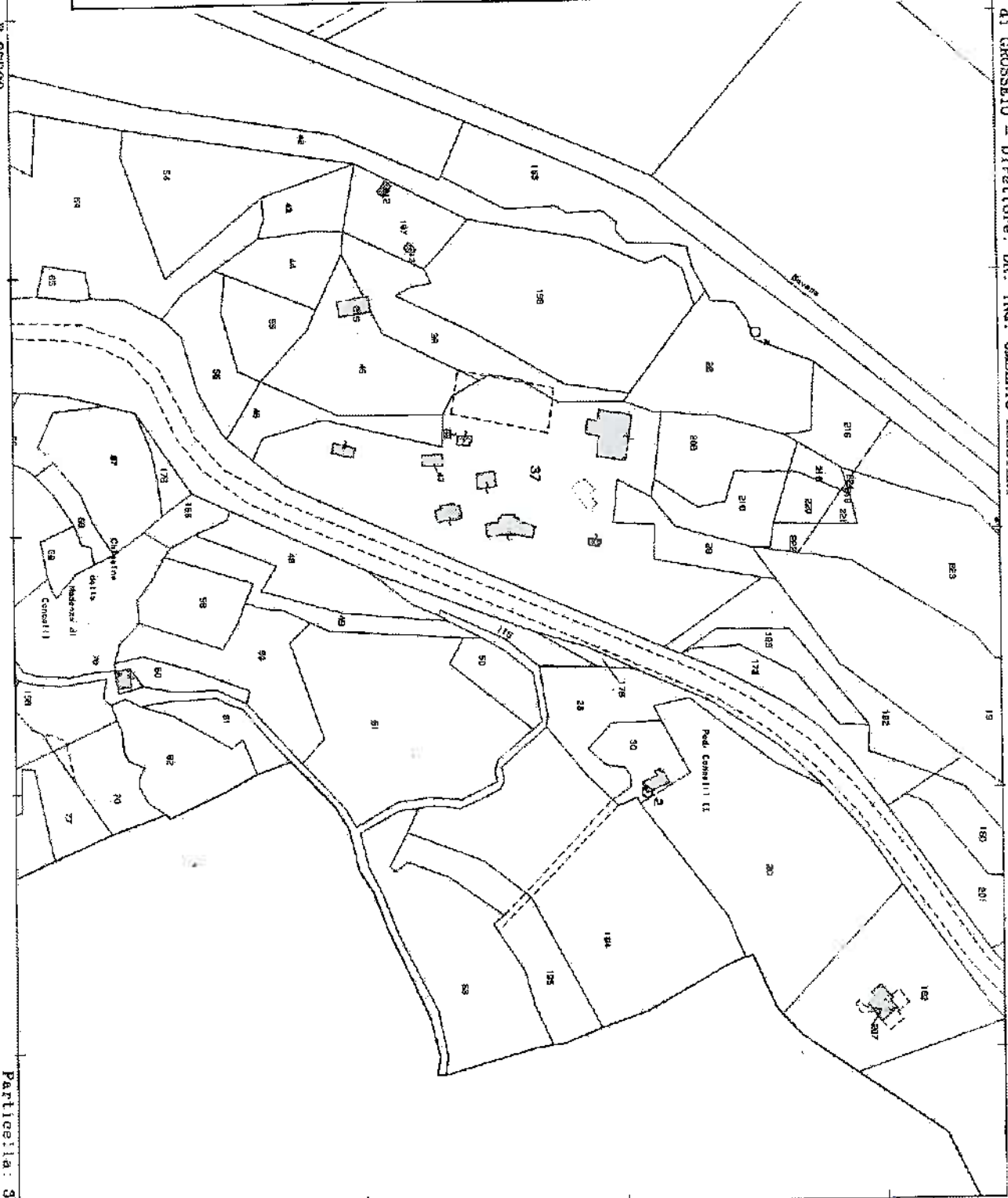
COMUNE DI PITIGLIANO
Loc. Concelli
Planimetria catastale in scala 1: 2.000
Foglio 19 Part.lla 37 e 29

Ufficio Provinciale di CROSSETO - Direttore: DR. ING. UMBERTO RICCITERI

Part.lla: 37

Part.lla: 37

Per VISURA



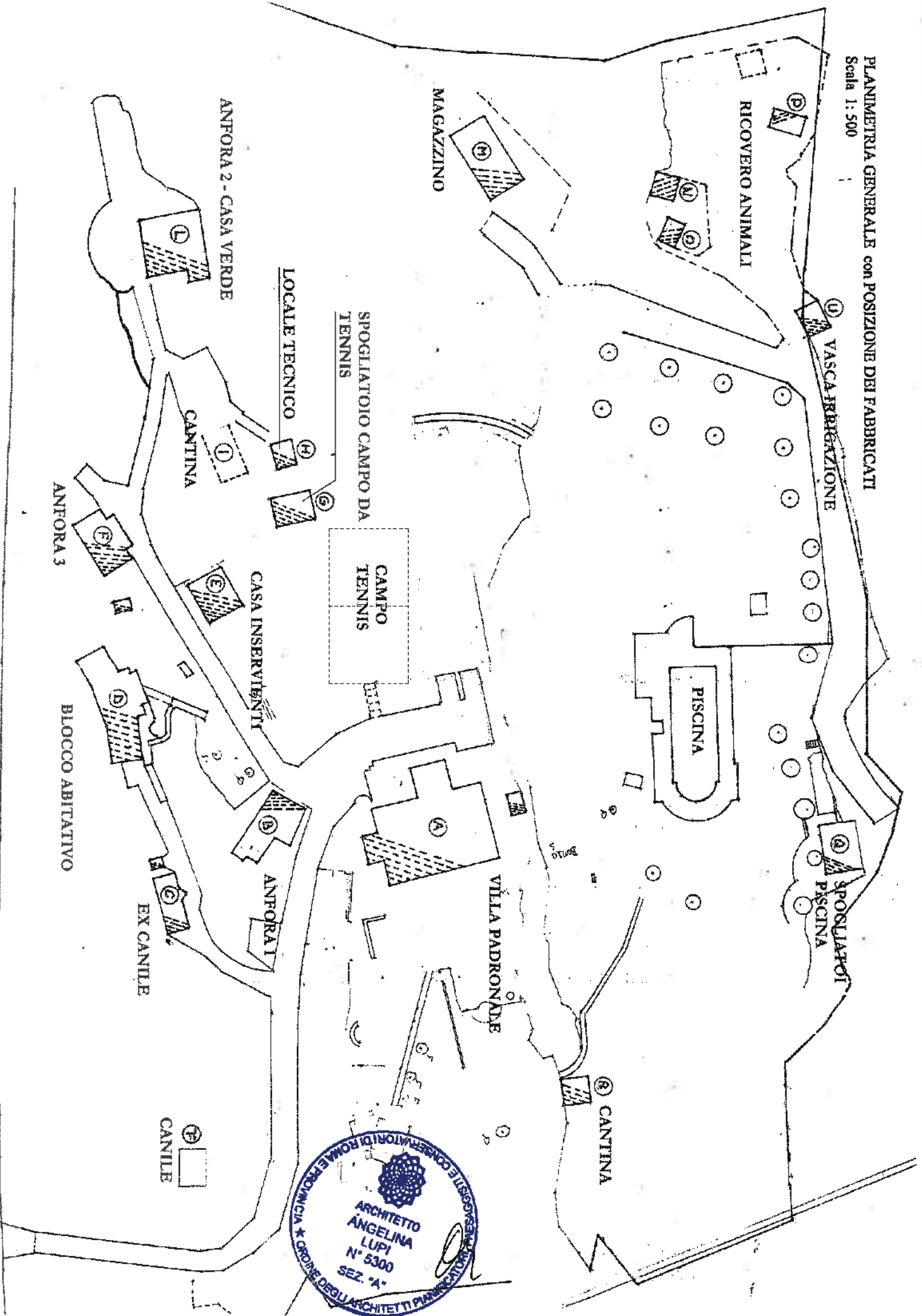
Comune: PITIGLIANO
Foglio: 19

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

2-Ago-2010 18.31
T174615/2010



PLANIMETRIA GENERALE con POSIZIONE DEI FABBRICATI
 Scala 1: 500





at





or

PROVINCIA DI ...
CANTIERI
N. 6300
SEZ. 4.
RE DEGL'INSTR.



CONSERVATORI DI ROMA
DIPARTIMENTO DI GENOVA
PUBBLICITÀ



87



AVV. SIMONE MULLI



el

