

1. OGGETTO DEL DOCUMENTO

Con riferimento alla **Procedura di Esecuzione Immobiliare n°34/2015**,

promossa da

[REDACTED]

in qualità di **creditore procedente**;

contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

in qualità di **debitori esecutati**;

si produce, con il seguente documento, l'**Analisi Tecnica di Stima** degli immobili pignorati, sulla base, fra l'altro, della verifica dello stato ipotecario e catastale relativo agli stessi beni.

2. DICHIARAZIONE

Io sottoscritto Dott. Ing. Francesco Repola, nato a Lecce il 9 Giugno 1961, residente in Via Arcidosso n°46 a Grosseto (GR), iscritto dal 13 Settembre 1992 al n°427 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, presa visione della documentazione fornitami, dopo accurate verifiche e sopralluoghi e studiata la materia in esame,

affermo e sottoscrivo

quanto di seguito riportato in relazione al tema in oggetto.

3. INCARICO PERITALE E QUESITI

Nel corso dell'udienza tenutasi 24.06.2015 il Tribunale di Grosseto, nella persona del Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Vincenzo Pedone, ha incaricato il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, di eseguire la stima e le verifiche di cui all'oggetto con vincolo temporale di consegna entro 10 giorni dalla data dell'Udienza, fissata il 09.02.2016, previa trasmissione della documentazione peritale a creditore, debitore e custode giudiziario almeno 45 giorni prima della udienza stessa.

Contestualmente all'accettazione dell'incarico e al successivo giuramento di rito, lo scrivente è stato messo a conoscenza dei quesiti a cui rispondere e delle indicazioni da considerare:

"Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)

- all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
 9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Dispone inoltre che l'esperto:

- a. **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b. **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti

- informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cpc, assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;*
- c. **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d. **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e. **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- f. **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita,
- g. **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h. **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

4. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO PERITALE

Il lavoro è stato impostato come segue:

1. è stata visionata e studiata l'intera documentazione catastale ed ipotecaria agli atti del procedimento e sono state eseguite verifiche e riscontri della stessa;
2. sono state eseguite le verifiche catastali, ipotecarie e urbanistiche presso gli uffici competenti;
3. sono stati acquisiti gli atti non inclusi nella documentazione trasmessa;
4. sono stati effettuati i sopralluoghi nel corso dei quali si è proceduto ai rilievi metrici e fotografici.

In esito alle suddette attività, descritte dettagliatamente di seguito, si è proceduto, in ordine ai quesiti proposti, alla definizione delle caratteristiche dei beni e alla stima del loro valore.

5. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è costituito dai beni immobili contenuti nell'Atto Giudiziario del 23.02.2015, Tribunale di Grosseto, repertorio n°509, presentato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto, Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 05.03.2015, n°2495 del Registro Generale, n°1956 del Registro Particolare, Verbale di Pignoramento Immobili, dal quale risulta:

Soggetti a Favore:

[REDACTED]

Soggetti Contro:

[REDACTED]

e

[REDACTED]

Beni Immobili Pignorati

Quota di 1/1 della proprietà sugli immobili così descritti:

Unità Negoziale

Immobile 1: Comune: E202 – GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 71, Particella 56, Subalterno 22 – Natura A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Consistenza 5,5 vani – Indirizzo Via Australia – n. civico 2, 4;

Immobile 2: Comune: E202 – GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 71, Particella 56, Subalterno 3 – Natura C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Consistenza -- – Indirizzo Via Australia – n. civico 2, 4;

La tabella che segue, riporta schematicamente gli immobili pignorati, oggetto dell'esecuzione:

Fabbricato – Comune di Grosseto

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	U	71	56	22	A/3	3	5,5 vani	497,09
				3	C/6	6	12 m ²	65,69

6. RISPOSTE AI QUESITI

6.1 1° quesito: verifica della documentazione catastale e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni ventennali

6.1.1 Verifiche Documentali

A. FASCICOLO

La documentazione agli atti, contenuta nel fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, e in particolare la "Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico-

Ipotecaria Ventennale", redatta, in data 19.06.2015, dal Dott. Vincenzo Gunnella, Notaio in Firenze (FI), è risultata completa e coerente.

B. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito degli accertamenti effettuati direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in merito alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto dell'esecuzione, a tutto il 29.10.2015 non risultano annotate ulteriori formalità rispetto a quelle riportate nella documentazione agli atti e di seguito elencate.

Trascrizioni Contro Pregiudizievoli

- a. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Atto Esecutivo del 05.03.2015, notificato da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto (GR), c.f. 80000820532. Atto Giudiziario n°509 del 23.02.2015, R.G. n°2495, R.P. n°1956,

soggetti a favore:

[REDACTED]

soggetti contro:

[REDACTED]

e

[REDACTED]

coniugi in régime di comunione legale dei beni,
per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà superficiaria;

gravante sull'immobile 1: Comune: E202 – GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 71, Particella 56, Subalterno 22 – Natura A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Consistenza 5,5 vani – Indirizzo Via Australia – n. civico 2, 4;

e sull'immobile 2: Comune: E202 – GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 71, Particella 56, Subalterno 3 – Natura C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Consistenza -- – Indirizzo Via Australia – n. civico 2, 4;

Iscrizioni Contro

- a. **IPOTECA VOLONTARIA**, del 15.10.2005, R.G. n°17746, R.P. n°4135, per la somma complessiva di 256.000,00 €, di cui 128.000,00 € di capitale, durata 30 anni, a rogito della Dott.^{ssa} Paola Maria Letizia Usticano, Notaio in Grosseto (GR), in forza dell'Atto di Mutuo del 14.10.2005, Rep. n°28398, Rac. n°8057,

soggetti a favore:

[REDACTED]

per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà superficiaria;

soggetti contro:

e

coniugi in régime di comunione legale dei beni,
per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà superficiaria;

debitori non datori di:
ipoteca

gravante sull'immobile 1: Comune: E202 – GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 71, Particella 56, Subalterno 22 – Natura A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Consistenza 5,5 vani – Indirizzo Via Australia – n. civico 2, 4;

e sull'immobile 2: Comune: E202 – GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 71, Particella 56, Subalterno 3 – Natura C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Consistenza -- – Indirizzo Via Australia – n. civico 2, 4;

C. TITOLI DI PROVENIENZA

Facendo riferimento alla storia ipotecaria ricostruita dal Dott. Vincenzo Gunnella, Notaio in Firenze (FI), sulla base delle visure acquisite presso l'**Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizi Catastali**, gli immobili oggetto della presente esecuzione sono pervenuti agli esecutati tramite i seguenti atti:

a. Antecedentemente al Ventennio Indagato

In forza di atto antecedente la meccanizzazione (30.06.1987), gli immobili di cui sopra risultavano di proprietà di:

COMUNE DI GROSSETO, c.f. 00082520537,
con sede a Grosseto (GR), in Piazza Duomo n°1,
sul diritto di proprietà dell'area; e

con sede in Grosseto, Via d'Azeglio n°21,
sul diritto di proprietà superficiaria.

b. Atto di Compra-Vendita

Atto del 25.03.1997, rogito del Dott. Ugo Panuccio, notaio in Orbetello, Rep. n°3393, trascritto il 21.04.1997,

soggetti a favore:

e

coniugi in régime comunione legale dei beni,
per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà superficciaria;

soggetti contro:

con sede in Grosseto, Via d'Azeglio n°21,
sul diritto di proprietà superficciaria.

avente per oggetto gli immobili specificati nella tabella che segue:

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>indirizzo</i>
E202	U	71	56	22	A/3	3	5,5 vani	V. Australia, 2
				3	C/6	6	12 m ²	V. Australia, 2

c. **Atto di Compra-Vendita**

Atto del 23.03.2001, rogito del Dott. Giorgio Ciampaolini, notaio in Grosseto, Rep. n°2928,
trascritto il 24.03.2001,

soggetti a favore:

e

coniugi in régime di comunione legale dei beni,
per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà superficciaria,

soggetti contro:

e

coniugi in régime di comunione legale dei beni,
per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà superficciaria,

avente per oggetto gli immobili specificati nella tabella che segue:

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>indirizzo</i>
E202	U	71	56	22	A/3	3	5,5 vani	V. Australia, 2
				3	C/6	6	12 m ²	V. Australia, 2

6.1.2 **Ubicazione dell'Immobile**

Gli immobili eseguiti si trovano a Grosseto, Capoluogo dell'omonimo Comune, e, più precisamente, all'interno dell'area urbana, nel Quartiere della "Cittadella", posto nella zona nord del capoluogo di Provincia.

L'abitazione e l'autorimessa oggetto della presente analisi di stima si trovano nella zona settentrionale della città. È questa l'area urbana che, soprattutto a partire dal 2° dopoguerra, ha subito il più alto indice di insediamento, soprattutto di tipo popolare e si trova ancora in fase di espansione.

le abitazioni popolari nel suo intorno, il Quartiere della “Cittadella”, ove si trovano gli immobili in questione, e l’area residenziale della “Sugherella”, che divide la stessa “Cittadella” dalla strada che porta a Roselle.

Al limite nord della città, in prossimità dello svincolo per Roselle, si trovano le zone urbane più periferiche del “Poggione” e del “Commendone”, così dette per la presenza della tenuta e della fattoria omonime. Queste comprendono anche una piccola zona artigianale a cavallo della Via Senese.

Il Quartiere della “Cittadella” copre la zona più periferica di Grosseto. Qui si trova un gran numero di abitazioni popolari con i relativi servizi e le aree commerciali.

6.1.3 Dati Catastali e Confini

Come si evince dalla mappa catastale allegata, riportata di seguito fuori scala, le unità immobiliari, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, sono censite come segue:



immagine 2 – estratto di mappa catastale (fuori scala)

a. Catasto Urbano del Comune di Grosseto – f. 71, p. 56 (fabbricato)

Confini: Nord f. 71, p. 57 (corte comune ai fabbricati);
Sud f. 71, p. 57 (corte comune ai fabbricati);
Est f. 71, p. 57 (corte comune ai fabbricati);
Ovest f. 71, p. 57 (corte comune ai fabbricati).

b. Catasto Urbano del Comune di Grosseto – f. 71, p. 56, s. 22 (appartamento)

Confini: Nord f. 71, p. 57 (corte comune ai fabbricati);
Sud f. 71, p. 57 (corte comune ai fabbricati);
Est f. 71, p. 56, s. 15 (altra unità immobiliare);
Ovest f. 71, p. 56, s. 21 (altra unità immobiliare);
vano scale (in parte).

c. Catasto Urbano del Comune di Grosseto – f. 71, p. 56, s. 3 (autorimessa)

Confini:	Nord	f. 71, p. 56, s. 2	(altra unità immobiliare);
	Sud	f. 71, p. 56, s. 4	(altra unità immobiliare);
	Est	f. 71, p. 56, s. 5	(altra unità immobiliare);
	Ovest	f. 71, p. 57	(corte comune ai fabbricati).

6.2 2° quesito: descrizione degli immobili

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 16.10.2015, alla presenza del Custode Giudiziario, il Dott. Roberto Comandi, e dei proprietari e debitori eseguiti, il [REDACTED] e la [REDACTED].

Nel corso delle operazioni peritali, al CTU non è stata fornita alcuna documentazione tecnica (planimetrie, certificazioni, verifiche, ecc.) che potesse arricchire le informazioni acquisibili dal sopralluogo.

Come accennato, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è situato nella zona nord del capoluogo maremmano, all'interno dell'area P.E.E.P denominata "Comparto III° - Zona Nord del Diversivo", edificata nei primi anni '80.

Trattasi di un fabbricato in cemento armato e muratura portante con rivestimento in mattoncini a faccia vista e copertura piana, elevato in 3 livelli fuori terra.

Il piano terra è occupato dalle autorimesse e dai 2 corpi scala a servizio delle unità immobiliari ad uso civile abitazione, dislocate nei due piani sovrastanti. Le scale condominiali, cui si accede direttamente dalla corte comune circostante il fabbricato, servono 2 appartamenti per piano. Al secondo piano dello stabile è situato l'appartamento oggetto della presente analisi.

Oltrepassato il portone d'ingresso, si accede a un'ampia zona soggiorno/pranzo con angolo cottura, separato dal resto solo da un muretto che contiene un piano di lavoro. Da qui si accede a una terrazza di pertinenza di buone dimensioni che ospita l'unità esterna dell'impianto di climatizzazione, la caldaia murale e la lavatrice.

Dal disimpegno che separa la zona giorno da quella notte, si raggiungono, in ordine, un ripostiglio, due ampie camere matrimoniali, una camera singola dotata di balcone, un piccolo bagno di servizio, privo di finestra, e una stanza da bagno più grande.

I pavimenti nella zona giorno sono in gres porcellanato di buona finitura, mentre la zona notte, escluso i servizi, è completamente rifinita in parquet.

Le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati a tempera, mentre i rivestimenti dei bagni e delle cucine sono in ceramica smaltata. Nel bagno principale è stata rimossa una consistente percentuale di mattonelle probabilmente da sostituire.

Gli infissi interni e il portone d'ingresso sono in legno tamburato di qualità mediocre. Similmente quelli esterni, dotati di vetrocamera e avvolgibili in pvc di colore neutro.

L'appartamento nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e finitura, garantendo in tutti i vani una buona aerazione ed eccellente luminosità.

L'appartamento è dotato d'impianto elettrico con cablaggi sottotraccia, d'impianto termoidraulico autonomo alimentato a metano con caldaia murale esterna e piastre radianti in alluminio, e impianto idrosanitario, per la cui descrizione dettagliata e caratteristiche si rimanda alla "Relazione Tecnica di Valutazione Impianti".

L'appartamento è altresì dotato di autorimessa posta al Piano Terra e dotata di porta basculante in ferro con accesso dalla corte comune.

Consistenza degli Immobili

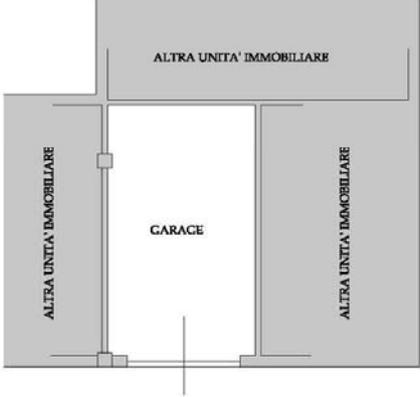
Di seguito, tramite schemi grafici che illustrano lo stato attuale degli immobili, è evidenziata la funzione dei vari ambienti che li compongono e la superficie calpestabile di ciascuno di questi. Lo schema seguito è rappresentato dalla tabella che segue:

<i>unità immobiliare</i>	<i>tipologia</i>	<i>posizione</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>
1	appartamento	secondo piano	71	56	22
2	garage	piano terra	71	56	3

UNITA' IMMOBILIARE ① - Appartamento -Piano Secondo																									
Comune di Grosseto (Gr)	Fg. 71 Part. 56 Sub. 22																								
<p>PIANTA PIANO SECONDO SUPERFICIE LORDA Mq. 98,00</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>AMBIENTE</th> <th>Sup. Calpestabile</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Soggiorno - Pranzo - Cottura</td> <td>29,00 Mq.</td> </tr> <tr> <td>Disimpegno</td> <td>6,85 Mq.</td> </tr> <tr> <td>Ripostiglio</td> <td>2,60 Mq.</td> </tr> <tr> <td>Camera 1</td> <td>14,00 Mq.</td> </tr> <tr> <td>Camera 2</td> <td>14,05 Mq.</td> </tr> <tr> <td>Camera 3</td> <td>11,00 Mq.</td> </tr> <tr> <td>Bagno</td> <td>5,20 Mq.</td> </tr> <tr> <td>W.c.</td> <td>2,30 Mq.</td> </tr> <tr> <td>TOTALE SUPERFICIE</td> <td>85,00 Mq.</td> </tr> <tr> <td>Terrazza 1</td> <td>7,70 Mq.</td> </tr> <tr> <td>Terrazza 2</td> <td>2,75 Mq.</td> </tr> </tbody> </table>	AMBIENTE	Sup. Calpestabile	Soggiorno - Pranzo - Cottura	29,00 Mq.	Disimpegno	6,85 Mq.	Ripostiglio	2,60 Mq.	Camera 1	14,00 Mq.	Camera 2	14,05 Mq.	Camera 3	11,00 Mq.	Bagno	5,20 Mq.	W.c.	2,30 Mq.	TOTALE SUPERFICIE	85,00 Mq.	Terrazza 1	7,70 Mq.	Terrazza 2	2,75 Mq.
	AMBIENTE	Sup. Calpestabile																							
	Soggiorno - Pranzo - Cottura	29,00 Mq.																							
	Disimpegno	6,85 Mq.																							
	Ripostiglio	2,60 Mq.																							
	Camera 1	14,00 Mq.																							
	Camera 2	14,05 Mq.																							
	Camera 3	11,00 Mq.																							
	Bagno	5,20 Mq.																							
	W.c.	2,30 Mq.																							
TOTALE SUPERFICIE	85,00 Mq.																								
Terrazza 1	7,70 Mq.																								
Terrazza 2	2,75 Mq.																								

immagine 3 – pianta appartamento a secondo piano (fuori scala)

UNITA' IMMOBILIARE ② - Garage - Piano Terra	
Comune di Grosseto (Gr) Fig. 71 Part. 56 Sub. 3	
AMBIENTE	Sup. Calpestabile
GARAGE	11,70 Mq.
SUPERFICIE LORDA	12,90 Mq.



PIANTA PIANO TERRA

immagine 4 – pianta autorimessa a piano terra (fuori scala)

La documentazione fotografica, riportata in Allegato 4, evidenzia lo stato di fatto degli immobili.

6.3 3° quesito: conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Le descrizioni dei beni incluse nell'Atto di Pignoramento Immobiliare corrispondono a quanto accertato direttamente al momento del sopralluogo e consentono di individuare con certezza i beni oggetto di esecuzione.

6.4 4° quesito: conformità catastale dell'immobile

La caratterizzazione catastale è conforme allo stato attuale degli immobili, a meno di una lieve difformità rispetto allo stato concessionato. Come sarà meglio descritto al § 6.6, questa difformità interna all'appartamento non è rilevante ai fini catastali, non comportando mutamento della rendita catastale, né della superficie, né del numero di vani dell'immobile.

6.5 5° quesito: destinazione urbanistica dell'immobile

Come già più volte accennato, l'immobile in questione è situato in Via Australia, 2, nel Comune di Grosseto, ed è distinto all'Agenzia del Territorio al f. 71, p. 56, ricadendo, in base al Regolamento Urbanistico Comunale, nell'ambito dell'Art. 76 "Tessuto consolidato unitario pubblico".

In tale ambito s'individuano complessi insediativi di formazione anche non recente, nei quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti, che organizzano i rapporti tra

edilizia residenziale pubblica, il sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e la maglia viaria, poiché generati da uno strumento urbanistico attuativo unitario.

All'interno del tessuto consolidato unitario pubblico, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R., in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.

Nel tessuto consolidato unitario pubblico sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero isolato del "*Tessuto consolidato unitario pubblico*" originariamente assentito:

- modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, e altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
- realizzazione o modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge;
- realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque preferibilmente delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

Non è ammesso il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico.

A fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti, *una tantum*:

- a. per gli edifici aggregati o singoli, multipiano (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): **incremento volumetrico** - realizzabile mediante addizioni funzionali, come definite dall'art. 35 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 150 m³ di volume (V) aggiuntivo per ogni edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato pr05, ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. L'incremento volumetrico *una tantum* di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dell'edificio. È consentito superare detto limite volumetrico nel caso in cui si renda necessario garantire l'unitarietà dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali;
- b. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: **interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione**, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a 2,70 m, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

- c. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: **interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente** e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a 2,70 m. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 20% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- d. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera: **addizioni funzionali in sopraelevazione**, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (snr) esistente in superficie utile lorda (sul);
- e. per gli edifici aggregati con tipologia a schiera: **addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente**, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

L'area non è soggetta a vincoli.

6.6 6° quesito: conformità urbanistico-edilizia dell'immobile

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto, emerge che i titoli abilitativi relativi agli immobili in oggetto sono:

- **Pratica Edilizia n°11752, Concessione n°121 del 26.03.1980**, per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione per 12 alloggi in Grosseto, Lotto n°3, Comp. III°, Zona Nord del Diversivo, rilasciata alla [REDACTED]
- **Pratica Edilizia n°11752, Concessione in Variante n°366 del 29.09.1981**, per modifiche in corso d'opera alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione per 12 alloggi in Grosseto, Lotto n°3, Comp. III°, Zona Nord del Diversivo rilasciata alla Coop. [REDACTED]
- **Pratica Edilizia n°11752, Concessione in Variante n°376 del 05.10.1981**, per variante all'ubicazione relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione per 12 alloggi in Grosseto, Lotto n°3, Comp. III°, Zona Nord del Diversivo, rilasciata alla Coop. [REDACTED]
- **Attestazione di Abitabilità, Prot. n°31 del 16.06.1986;**
- **Art. 26, Prot. n°76819 del 07.12.1987** per modifiche interne.

Prendendo in considerazione l'ultima pratica edilizia depositata e acquisita (Art. 26, Prot. n°76819 del 07.12.1987), nel corso delle operazioni peritali, il CTU ha riscontrato una lieve difformità fra lo Stato Attuale e quello di Progetto (stato concessionato).

Nello specifico, il muretto che delimita la zona cottura, separandola dalla zona soggiorno/pranzo, è stato realizzato leggermente avanzato rispetto allo stato licenziato, aumentando la superficie adibita a cucina a discapito di quella destinata a soggiorno/pranzo.

Tale difformità, a oggi, è facilmente sanabile mediante la presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (ex. Legge 65/2014, Art. 136, Comma 2, Lettera a) ed il pagamento di una sanzione per lavori realizzati in difformità pari a 1.000,00 €, oltre l'onere per gli onorari tecnici relativi alla predisposizione della pratica edilizia, **il tutto stimato in 1.500,00 €**.

6.7 7° quesito: possibilità di suddivisione in lotti

In ordine alle caratteristiche degli immobili pignorati, si ritiene giustificata e opportuna la vendita dei beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare in un unico lotto costituito dall'appartamento, posto al secondo piano, e dall'annessa autorimessa, al piano terra, con le relative pertinenze.

6.8 8° quesito: eventuale pignoramento pro quota

In esito all'Atto di Pignoramento, precedentemente citato, i beni di cui si tratta sono pignorati per l'intera quota del titolo di proprietà superficaria del [REDACTED] e della [REDACTED] e non risultano divisibili.

6.9 9° quesito: stato di utilizzazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo, gli immobili risultavano liberi.

6.10 10° quesito: provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non rientrano nei casi previsti dal presente quesito.

6.11 11° quesito: accertamento vincoli

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, **non gravano** sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità e d'indivisibilità.

Inoltre, per quanto si è potuto appurare, sugli stessi immobili, al 1° dicembre 2015, **gravano oneri di natura condominiale per 550,00 €**, con incrementi pari a 75,00 €/mese.

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, sugli immobili grava il **Diritto di Proprietà dell'Area a Favore del Comune di Grosseto**, come da atto a rogito del Dott. Germano Giorgetti, Notaio in Grosseto, del 31.01.1980, Rep. n°48702, rettificato in data 07.10.1981, al Rep. n°52750 e modificato dal Dott. Ugo Panuccio, Notaio in Orbetello, il 19.06.1995 al Rep. n°37052.

Con tali atti si stabilisce che il fabbricato, ove sono inseriti gli immobili in oggetto, occupa un terreno concesso dal Comune di Grosseto alla società costruttrice, la Coop. La Nuova Grosseto, solo in **Diritto di Superficie** per 99 anni a partire dalla data di stipula della convenzione (1980), rinnovabile secondo le norme dello speciale Regolamento Comunale.

6.12 12° quesito: determinazione del valore dell'immobile

La stima dei beni pignorati deve, prima di tutto, tener conto dei vincoli imposti dal **diritto superficiale** che di seguito si illustrano.

Al fine della commercializzazione e, quindi, della determinazione del prezzo di vendita degli immobili, il Comune di Grosseto ha approvato (Deliberazioni del Consiglio Comunale n.136 del 21.12.2000, n.102 del 19.07.2007, n.21 del 27.01.2011, n.26 del 07.02.2011) il “**Regolamento per la Cessione del Diritto di Superficie e per la Cessione del Diritto di Proprietà sulle Aree Destinate alla Edilizia Residenziale Pubblica**” (L. n.167/1962, L. n.865/1971, L. n.179/1992, L. n.448/1998, D.P.R. n.380/2001), al quale è allegato con la lettera “A” lo schema di convenzione per la concessione in diritto di superficie delle aree P.E.E.P..

Nel Regolamento sono indicati i vari **vincoli e prescrizioni** che gravano sugli immobili individuati in tali categorie, così come quelli in oggetto, pertanto si ritiene opportuno riportare il testo di alcuni articoli di riferimento che regolamentano l’alienazione dei beni immobili:

Art. 8 Requisiti Soggettivi Assegnatari Alloggi

Gli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata da realizzare nelle aree P.E.E.P. devono possedere, alla data di pubblicazione dell’Avviso di Concorso, i seguenti requisiti:

(...)

3. *I requisiti di cui al punto 1. del presente articolo devono essere posseduti dal richiedente e dagli altri componenti il Suo nucleo familiare con le eccezioni sopra previste:*

- alla data di pubblicazione dell’Avviso di Concorso e alla data del contratto di assegnazione in uso o godimento degli alloggi (e relative pertinenze) e/o di cessione in proprietà degli stessi;*
- in ogni trasferimento successivo al primo della proprietà degli alloggi (e relative pertinenze) qualora detto trasferimento avvenga nei primi 5 (cinque) anni dal primo contratto di acquisto;*
- per i trasferimenti successivi al primo della proprietà superficaria dell’alloggio (e relative pertinenze), qualora detti trasferimenti avvengano dopo 5 (cinque) anni dal primo contratto di acquisto e comunque fino al 99° anno di vigenza delle convenzioni per la concessione dell’area in diritto di superficie, è previsto come requisito che l’assegnatario/proprietario ed il relativo nucleo familiare debba possedere la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l’immobile da acquistare in proprietà superficaria ovvero debba stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l’immobile da acquistare in proprietà superficaria, entro 18 mesi dall’acquisto.*

(...)

Art. 22 Durata della Convenzione, Norme di Riferimento e Disposizioni Varie

1. *La Convenzione relativa alle aree in diritto di proprietà ha una **durata di anni 20 (venti)** a partire dalla data di stipulazione della medesima.*

2. *La cessione in diritto di proprietà è regolata dalle medesime disposizioni di cui al presente regolamento, disciplinanti la concessione in diritto di superficie, in quanto compatibili.*
3. *I rapporti tra il Comune e il cessionario dell'area sono regolati dalla convenzione-tipo allegata al presente regolamento, quale parte integrante e sostanziale, con la lettera "B".*

(...)

- *per il/i trasferimento/i della proprietà dell'alloggio (e relative pertinenze) successivo/i al primo stipulato/i dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto e comunque fino al 20° anno di vigenza delle convenzioni richiamate al presente comma 4, è previsto come requisito che l'assegnatario/proprietario dell'alloggio ed i componenti il Suo nucleo familiare debba possedere la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare, ovvero debba stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare, entro 18 mesi dall'acquisto;*

(...)

- ***fino al 20° anno di durata della convenzione, ex-art. 35, L. 865/71, di cessione dell'area in diritto di proprietà e/o convenzione, ex-art. 18 D.P.R. n. 380/2001 di "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di "eliminazione" vincoli al godimento decennale/ventennale dell'alloggio, è previsto che in caso di vendita o di costituzione di diritti reali di godimento successive alla prima, il prezzo di vendita di ciascun immobile e relative pertinenze, non potrà essere superiore all'importo che si configurerà come il maggiore fra il prezzo ricavato dalla rendita catastale e quello ricavabile dall'applicazione della seguente formula:***

**Modalità di Definizione del Prezzo Annuale per Tipologia Edilizia
(schiera, linea, torre)**

Articolazione del Prezzo

1) Costo di Realizzazione Tecnica (C.B.N.)	+
2) Differenza di Qualità e Ulteriori Migliorie	+
3) Oneri Complementari	=
Prezzo Medio di Cessione a m ² /s.c.	

(...)

- *ovvero, per la vendita di ogni singolo alloggio e per ogni successivo trasferimento dello stesso, il prezzo iniziale corrispondente a quello riportato nell'ultimo contratto di compravendita, calcolato ai sensi del comma precedente, sarà aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ufficiale I.S.T.A.T. del costo di un fabbricato residenziale intercorso fra la data dell'ultimo trasferimento ed il quarto mese*

- antecedente alla data del trasferimento in atto. In ogni cessione successiva alla prima, quindi, l'aggiornamento del prezzo di cessione avverrà partendo dal prezzo dell'ultimo trasferimento;*
- *ovvero, per la vendita di ogni singolo alloggio e per ogni successivo trasferimento dello stesso, il prezzo di rivendita può essere determinato secondo le modalità di calcolo riportate nelle convenzioni originarie.*
- (...)

Titolo IV

Trasformazione in Diritto di Proprietà delle Aree Originariamente Concesse in Diritto di Superficie e Soppressione dei Vincoli Decennali e Ventennali sugli Immobili Costruiti sulle Aree Originariamente Cedute in Diritto di Proprietà

(...)

Art. 24 Norme Procedurali

1. *Il Comune consente, ai sensi e per gli effetti della Legge 23.12.1998, n.448, Art. 31, Commi 45 e seguenti, di cedere in proprietà le aree comprese nei P.E.E.P. approvati a norma della Legge 18.04.1962, n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'Art. 51 della L. n.865/71, a suo tempo concesse in diritto di superficie, nonché di svincolare l'immobile dai limiti di godimento di durata decennale e ventennale apposti con la convenzione per la cessione del diritto di proprietà di aree P.E.E.P., stipulata ex Art. 35 L. n.865/71 e successive modifiche e integrazioni, prima dell'entrata in vigore della L. 172/92, mediante stipula di nuove convenzioni, ex L. n.10/1977 (sostituita dal D.P.R. n.380 del 06/06/2001, Art. 18).*
2. *Tali nuove convenzioni vengono stipulate per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della L. n.10/1977 (trenta anni), diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione, in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi della citata L. n.448/98, Art. 31, Comma 48.*
3. *Per la determinazione di tale corrispettivo, l'Amministrazione Comunale ha determinato criteri ed indirizzi, approvati dal Consiglio Comunale con deliberazioni n.54 del 29.03.2001, n.162 del 19.12.2001, n.14 del 12.04.2002, n.265 del 04.05.2005, n.439 del 12.07.2005 e dalla Giunta Comunale con deliberazione n.130 del 04.03.2003.*
4. *La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree e la modifica dei vincoli di convenzione su quelle cedute in proprietà può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale di proprietà corrispondente, stabilita nel regolamento di condominio, dietro pagamento del corrispettivo di cui sopra.*

5. *La proposta del Comune alla trasformazione del diritto è da intendersi facoltativa per il privato interessato il quale è libero di accettarla o respingerla.*
6. *Il Comune di Grosseto ha reso applicabile la L. n.448 del 23.12.1998, e i criteri e gli indirizzi che precedono, nei riguardi dei Piani di Zona per i quali sia stato definitivamente corrisposto, al momento del convenzionamento dell'area con l'Ente, il corrispettivo del diritto di superficie ovvero, sia stato conguagliato e riscosso al termine della procedura espropriativa.*
7. *Il proprietario si assume l'onere di fornire al Comune la Convenzione stipulata con l'operatore assegnatario dell'area, il contratto di compravendita dell'immobile di sua proprietà e la tabella millesimale riferita alla proprietà generale del fabbricato con l'indicazione della corrispondente quota millesimale di proprietà approvata dal condominio nonché di sostenere le spese notarili per la stipula della nuova convenzione.*
8. *La domanda per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o per la sostituzione (modifica) della convenzione per gli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà, dovrà essere presentata dai singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, compilando gli stampati predisposti dall'Amministrazione Comunale, da ritirare presso il competente Ufficio (Gestione aree di Edilizia Economica e Popolare) e producendo la documentazione ivi prevista.*
9. *Nel caso in cui siano decorsi oltre (30) trenta anni dalla stipula della convenzione per la concessione del diritto di superficie (ex L. n.865/71, Art. 35) si perviene alla stipula di nuova convenzione che determina il corrispettivo da corrispondere all'Amministrazione e la rimozione di tutti i vincoli posti con la convenzione originaria.*
10. *Nel caso in cui siano decorsi oltre (30) trenta anni dalla stipula della convenzione per la cessione dell'area in diritto di proprietà (ex L. 865/71, Art. 35) e il relativo rogito sia intervenuto prima dell'entrata in vigore della L. n.179/1992, le aree medesime si intendono pienamente cedute in proprietà senza necessità di stipula di ulteriori atti, adempimenti o conguagli.*
11. *I rapporti tra il Comune e gli aventi causa del cessionario/concessionario dell'area (proprietari degli alloggi e pertinenze) sono regolati dalle convenzioni di cui agli schemi-tipo, allegati al presente regolamento, quali parti integranti e sostanziali dello stesso, con la lettera "D" e "E".*
12. *Per le cessioni delle aree in proprietà stipulate con convenzioni ex D.P.R. n.380/2001, Art. 18, di "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di "eliminazione" vincoli al godimento decennale/ventennale dell'alloggio, è previsto:*

- *l'obbligo del possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnatario/proprietario e relativo nucleo familiare, di cui al precedente Art. 8, al momento del/i trasferimento/i successivo/i al primo della proprietà dell'alloggio (e relative pertinenze) qualora detto/i trasferimento/i sia/no stipulati nei primi cinque anni dal primo contratto di acquisto;*
- *per il/i trasferimento/i della proprietà dell'alloggio (e relative pertinenze) successivo/i al primo stipulato/i dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto e comunque fino al 20° anno di vigenza delle convenzioni, richiamate al presente Comma 12, è previsto che l'assegnatario/proprietario dell'alloggio ed i componenti il Suo nucleo familiare debba possedere la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare, ovvero debba stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare entro 18 mesi dall'acquisto;*
- *di concedere in locazione l'alloggio (e relative pertinenze) ad un canone annuo non superiore al 9% del valore catastale dello stesso ad affittuari in possesso dei requisiti di cui al precedente Art. 8, qualora il/i relativo/i contratto/i sia/no stipulato/i nei primi cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio. Per il/i contratto/i di locazione stipulato/i dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio è previsto come requisito che l'assegnatario/proprietario debba locare l'alloggio soltanto a chi abbia residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'alloggio.*
- *di concedere in locazione l'immobile (e relative pertinenze) ad uso non abitativo secondo le leggi nazionali che regolano la materia delle locazioni di tali locali o similari, a chiunque;*
- *fino al 20° (ventesimo) anno di vigenza delle convenzioni ex D.P.R. n.380/2001, Art. 18, di "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di "eliminazione" vincoli al godimento decennale/ventennale dell'alloggio, le condizioni di godimento dell'alloggio e di vendita successiva alla prima sono disciplinate dalle norme, di cui all'Art. 22 del presente regolamento, come riprodotte nelle convenzioni-tipo allegato al presente regolamento alla lettera "D" e "E";*
- *dal 21° (ventunesimo) al 30° (trentesimo) di vigenza delle convenzioni, ex D.P.R. n.380/2001, Art. 18, di "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà, e/o di "eliminazione" vincoli al godimento decennale/ventennale dell'alloggio, le condizioni di godimento dell'immobile e di vendita successiva alla prima dello stesso sono disciplinate come segue:*
 - a) *incrementando il prezzo di vendita degli alloggi, determinato ai sensi del precedente comma, del 20%. Oltre a ciò deve essere*

corrisposta al Comune di Grosseto prima della stipula notarile della convenzione, ex D.P.R. n.380/2001, Art. 18, da parte dei proprietari degli alloggi, la quota di compartecipazione al "reinvestimento per finalità pubbliche dell'Ente", pari al 5% della differenza di valore tra il prezzo di vendita dell'immobile scaturito dall'applicazione dei parametri/criteri vigenti al momento delle convenzioni, di cui al D.P.R. n.380 del 06/06/2001, Art. 18, e il prezzo di vendita dello stesso immobile incrementato del 20%. L'immobile può essere rivenduto a chiunque senza alcun requisito/vincolo;

- b) in alternativa alla rivendita con la maggiorazione del 20%, di cui alla precedente lettera a), è consentito trasferire l'immobile nelle cessioni successive alla prima, al prezzo scaturito dell'applicazione dei parametri/criteri vigenti al momento delle convenzioni, di cui al D.P.R. n.380 del 06/06/2001, Art. 18, a soggetti aventi i seguenti requisiti:*
- avere la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare, ovvero di stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare entro diciotto mesi dall'acquisto;*
 - (...).*

Titolo VI

Disposizioni Finali

- Art. 1** *Le disposizioni del presente Regolamento si applicano a tutte le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) che, alla sua entrata in vigore risultano non essere assegnate ovvero non convenzionate, nonché a quelle già convenzionate per le quali le prescrizioni ed i vincoli contenuti negli atti di concessione del diritto di superficie e di cessione in proprietà non siano ancora scaduti. I soggetti aventi titolo in aree già convenzionate hanno altresì facoltà di avvalersi delle disposizioni vigenti alla data della sottoscrizione della convenzione delle relative aree.*
- Art. 2** *I nuovi parametri per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione, disciplinati alle norme di cui al titolo III e IV del presente regolamento, come riprodotte negli allegati schemi di convenzione "B", "D" e "E", parti integranti dello stesso, non hanno applicazione negli immobili in proprietà superficaria per i quali continueranno ad avere vigenza, nelle vendite e nelle locazioni successive alle prime assegnazioni, i prezzi e i canoni disciplinati dalle convenzioni originarie e s.m.i, salvo quanto stabilito in convenzioni modificative in seguito stipulate.*

Art. 3 *Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento Comunale, è fatto espresso rinvio alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.*

Allegato A

Schema di Convenzione per la Concessione in Diritto di Superficie delle Aree P.E.E.P.
(...)

Art. 13 Condizioni di Godimento degli Alloggi (...)

Per tutto il periodo di validità della presente convenzione, in caso di vendita o di costituzione di diritti reali di godimento successive alla prima, il prezzo di vendita di ciascun immobile e relative pertinenze dopo la prima, non potrà essere superiore all'importo che si configurerà come il maggiore fra il prezzo di prima cessione rivalutato e il valore derivante dalla rendita catastale rivalutata.

Per la vendita di ogni singolo alloggio e per ogni successivo trasferimento dello stesso, il prezzo iniziale corrispondente a quello riportato nell'ultimo contratto di compravendita calcolato ai sensi del comma precedente, sarà aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ufficiale I.S.T.A.T. del costo di un fabbricato residenziale intercorso fra la data dell'ultimo trasferimento e il quarto mese antecedente alla data del trasferimento in atto. In ogni cessione successiva alla prima, quindi, l'aggiornamento del prezzo di cessione avverrà partendo dal prezzo dell'ultimo trasferimento.

Il prezzo come sopra determinato, per quanto attiene al costo di realizzazione tecnica (C.R.N.) di cui alle Deliberazioni Giunta Regionale Toscana n.328 del 18.03.1996 e n.459 del 26.04.1999, potrà essere aumentato del valore delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario e da questo documentate e verrà diminuito di una percentuale di deprezzamento dell'alloggio in base all'età dell'edificio, come da schema qui riportato:

<i>da 0 a 5 anni</i>	<i>=</i>	<i>0%</i>
<i>da 5 a 10 anni</i>	<i>=</i>	<i>5%</i>
<i>da 10 a 20 anni</i>	<i>=</i>	<i>10%</i>
<i>da 20 a 30 anni</i>	<i>=</i>	<i>20%</i>
<i>da oltre i 30 anni</i>	<i>=</i>	<i>30%</i>

Nell'ambito dei suddetti intervalli, la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario. Il prezzo sarà pagato dall'acquirente in un'unica soluzione o in rate posticipate. Nel caso di pagamento rateale, il tasso d'interesse da corrispondere per le rate differite sarà pari al tasso d'interesse legale.

Inoltre, al fine di trasformare la “**concessione in diritto di superficie**” in “**cessione in proprietà**” delle aree, oltre alla modifica dei vincoli di convenzione sulle aree P.E.E.P., di cui all’Art. 31, Commi 45 ÷ 50, della Legge n.448/1998, l’Amministrazione Comunale ha definito criteri e indirizzi (approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazioni n.54 del 29.03.2001, n.162 del 19.12.2001, n.14 del 12.04.2002, n.265 del 04.05.2005, n.439 del 12.07.2005 e dalla Giunta Comunale con Deliberazione n.130 del 04.03.2003), per determinare la valutazione ed il calcolo del compenso da corrispondere per ottenere la piena proprietà.

Si sottolinea, inoltre che:

- in caso di procedure concorsuali e/o fallimentari, è ammessa la cessione degli alloggi realizzati in aree P.E.E.P. anche ad **oggetti non aventi i requisiti di legge** per l’acquisto degli stessi. Si fa presente che ciò è consentito in forza della Delibera del Consiglio Comunale n.136 del 21.12.2000, che accoglie le normative nazionale e regionale;
- essendo la proprietà superficaria dell’immobile *de quo* già stata trasferita con regolare atto il 23.03.2001, si ricorda che il successivo trasferimento, avvenendo questo oltre i 5 anni dalla data del primo, non ricade nelle prescrizioni su menzionate.

A prescindere da quanto sopra, essendo la convenzione stata stipulata il 31.01.1980 ed avendo questa validità ventennale, ovvero, essendo scaduta da 15 anni, si evince che gli immobili in oggetto **non sono soggetti** alle prescrizioni e/o ai vincoli di cui alla convenzione citata.

Per maggiore completezza, relativamente alla determinazione del valore degli immobili, visti i vincoli imposti alle aree P.E.E.P., si adotteranno 3 diverse procedure di calcolo che differiscono in base alla validità o al decadimento, all’interno di un procedimento di vendita all’incanto, dei vincoli predetti:

- **il primo metodo** si basa sulla validità dei vincoli derivanti dalla convenzione, e definisce il valore del diritto di superficie, aggiornando il prezzo convenzionato presente nel titolo di provenienza tramite gli indici ISTAT;
- **il secondo metodo** valuta il diritto di superficie alla stregua di un diritto di proprietà temporaneo, determinando il valore degli immobili in base al loro valore di mercato, corretto con un indice che tiene conto della durata residua per la cessione dell’area da parte del Comune;
- **il terzo metodo**, similmente al precedente, valuta gli immobili in base al valore di mercato, ma sottraendo al risultato così ottenuto il corrispettivo da pagare al Comune per il riscatto dell’area e l’acquisizione del pieno diritto di proprietà degli immobili, non prende in considerazione i vincoli P.E.E.P..

6.12.1 1° Metodo – Aggiornamento ISTAT del Valore Convenzionato

Così come stabilito dal “**Regolamento per la Cessione del Diritto di Superficie e per la Cessione del Diritto di Proprietà sulle Aree Destinate alla Edilizia Residenziale Pubblica**”, Art. 22, Comma 3 (rif. pag. 28), questa procedura si basa sul confronto fra due numeri che esprimono

ciascuno il valore a nuovo del costruito, sulla scelta del maggiore fra questi e sulla correzione di quest'ultimo con un coefficiente che tenga conto dello stato dell'immobile.

Ne consegue che il valore finale, non riferendosi al mercato, è valido solo nel caso di **piena efficacia di tutti i vincoli imposti agli immobili P.E.E.P.**, che – però – abbiamo visto decaduti. In ogni caso, se la convenzione fosse ancora in essere:

- a. il prezzo di vendita dei beni in oggetto sarebbe determinato ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali in materia di edilizia residenziale e pubblica, nonché in conformità a quanto citato nel Regolamento Comunale;
- b. nell'Atto di Compra-Vendita del 23.03.2001, a rogito del Notaio Giorgio Ciampolini, trascritto il 24.03.2001 al n°2928, a favore dei [redacted] e contro i [redacted] per l'acquisto della quota di 1/1 della piena proprietà superficaria degli immobili in oggetto, si indicava la corresponsione di una cifra pari a **42.158.644 £**, ovvero, applicando il cambio stabilito 1,00 € = 1.936,27 £, **21.773,12 €**;
- c. in base ai valori esposti nella tabella che segue e che riporta gli indici I.S.T.A.T. del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, la percentuale di apprezzamento del valore dell'immobile è data dall'incremento percentuale dell'indice del costo di costruzione fra il mese di Marzo 2001, data di acquisto, ovvero 75,7, e il mese di Luglio 2015, ultimo aggiornamento, ovvero 106,8, vale a dire una maggiorazione del **41,10%**.

NUMERI INDICI DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE													
NAZIONALE													
Base: anno 2010 = 100													
ANNO	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Media
2000	73,7	73,8	74,0	74,0	74,1	74,4	74,5	74,7	74,8	74,9	75,1	75,3	74,4
2001	75,6	75,6	75,7	75,7	75,8	76,0	76,3	76,3	76,3	76,4	76,6	76,6	76,1
2002	78,6	78,6	78,7	78,7	78,9	79,0	79,2	79,3	79,5	79,5	79,5	79,5	79,1
2003	80,9	81,2	81,3	81,4	81,4	81,4	81,6	81,6	81,6	81,6	81,7	81,7	81,5
2004	82,6	83,3	83,5	83,8	84,9	85,0	85,5	85,6	85,8	86,0	86,1	86,2	84,9
2005	86,8	87,1	88,3	88,3	88,1	88,2	88,5	88,7	88,8	88,7	88,8	88,6	88,2
2006	89,0	89,2	90,6	90,7	90,8	90,8	91,0	91,2	91,2	91,2	91,4	91,4	90,7
2007	93,0	93,5	93,6	94,1	94,3	94,2	94,2	94,3	94,4	94,2	94,3	94,4	94,0
2008	95,1	95,4	95,5	96,0	96,6	96,6	99,5	99,4	99,3	98,7	98,1	98,1	97,6
2009	99,0	98,8	98,6	98,5	98,6	98,5	98,3	98,4	98,4	98,5	98,4	98,4	98,5
2010	98,5	98,6	98,9	100,4	100,5	100,4	100,4	100,5	100,6	100,5	100,4	100,5	100,0
2011	102,2	102,1	102,6	102,7	102,9	103,3	103,3	103,4	103,5	103,5	103,5	103,5	103,0
2012	104,8	105,1	105,2	105,5	105,6	105,5	105,4	105,3	105,6	105,7	105,6	105,6	105,4
2013	105,9	106,2	106,0	105,9	106,3	106,1	106,1	106,2	106,3	106,0	106,0	105,9	106,1
2014	105,7	105,9	105,5	105,7	105,6	105,7	106,1	106,4	106,3	106,1	106,1	106,2	105,9
2015	106,2	106,0	106,0	105,9	106,0	106,0	106,8(a)						

(a) Dato provvisorio
Fonte: ISTAT

immagine 5 – indici ISTAT del costo di costruzione

Determinazione del Valore del Costruito a Nuovo Tramite Indici ISTAT

In base a quanto dichiarato ai punti "b" e "c", il valore attuale degli immobili è pari a:

$$V_1 = 21.773,12 \times (1 + 41,10\%)$$

$$V_1 = 30.721,87 \text{ €}$$

Determinazione del Valore del Costruito a Nuovo in Base alla Rendita Catastale

La tabella riportata al § 5 evidenzia come la rendita catastale dell'appartamento sia pari a 497,09 €, mentre quella dell'autorimessa è 65,69 €.

Dalla rendita catastale, utilizzando i coefficienti di rivalutazione $k_1 = 1,05$ e il $k_2 = 120$, specifici per i fabbricati nelle classi A e C, si determina il valore degli immobili come se questi fossero nuovi:

$$\text{appartamento: } V_{21} = 497,09 \times 1,05 \times 120 = 62.633,34 \text{ €}$$

$$\text{autorimessa: } V_{22} = 65,69 \times 1,05 \times 120 = 8.276,94 \text{ €}$$

$$\mathbf{V_2 = 70.910,28 \text{ €}}$$

Quindi, applicando al maggiore dei valori sopra ricavati ($V_2 > V_1$) il deprezzamento indicato nel regolamento precedentemente richiamato (Allegato A, Art. 13), ovvero, in base all'età dell'edificio dall'ultima compravendita compresa fra i 10 e i 20 anni, pari al 10%, si ottiene:

$$V_{1^*M} = 70.910,28 \times (1 - 10\%)$$

$$\mathbf{V_{1^*M} = 63.819,25 \text{ €}}$$

In base al regolamento richiamato, il prezzo di vendita degli immobili in oggetto non può essere superiore al valore V_{1^*M} , salvo eventuali aumenti del valore di opere di miglioria apportati dal proprietario e da questo documentate, delle quali, però, non si è avuto alcun riscontro dagli atti di procedura.

Si ritiene, altresì, stante il decadimento dei vincoli posti dalla convenzione e la necessità di definire un valore equo da porre a base d'asta, che debbano essere prese in considerazione altre logiche di valorizzazione del bene.

6.12.2 2° Metodo – Adeguamento in Base al Diritto di Superficie

Si tiene conto del **solo vincolo imposto dal Diritto di Superficie**, determinando il valore commerciale tramite il criterio del *"più probabile valore di mercato"*, ovvero del prezzo che potrebbero avere gli immobili al termine di una trattativa di compra-vendita che si dovesse svolgere in tempo reale. Il valore economico così ottenuto è corretto con un indice che tiene conto del tempo residuo rispetto al termine del periodo del Diritto di Superficie.

Tale metodo richiede di recuperare una serie di dati storici costituita dai prezzi di vendita d'immobili simili (ma non inseriti in aree P.E.E.P.), che consenta di inquadrare l'immobile pignorato per analogia e confronto con quelli di riferimento, salvo poi introdurre le opportune correzioni in aumento o in diminuzione, in considerazione delle specifiche peculiarità del bene in esame.

Le fonti d'informazione utilizzate, sono generalmente quelle della banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** e quelle provenienti dagli **operatori del settore immobiliare** operanti nell'area geografica di ubicazione degli immobili.

L'immagine che segue riproduce il risultato dell'interrogazione effettuata sul sito *web* dell'Agenzia delle Entrate. La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornisce una forchetta di prezzi specifici (ovvero per unità di superficie) riferiti a operazioni di compra-

vendita andate a buon fine, relativamente a immobili residenziali analoghi ubicati nell'area circostante al fabbricato oggetto della presente.

genzia entrate Home | Contatti | Mappa del sito | RSS | English Area Riservata

Cerca: Val Segui anche su:

L'Agenzia Il tuo profilo fiscale Cosa devi fare Strumenti Documentazione Servizi online

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni Immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO
Comune: GROSSETO
Fascia/zona: Periferica/CITTADELLA - SUGHERELLA - REGIONI - BORGO - VILLAGGIO CURIEL
Codice di zona: D14
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2300	L	6	7	L
Abitazioni civili	OTTIMO	2400	2800	L	7,1	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	1800	L	4,5	5,4	L
Autorimesse	NORMALE	800	1200	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	2500	3700	L			

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
• Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
• Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

immagine 6 – schermata del sito web dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel caso specifico degli immobili periziati, considerando la zona monitorata più vicina alla sua ubicazione, ovvero la “Fascia Periferica/CITTADELLA – SUGHERELLA – REGIONI – BORGO – VILLAGGIO CURIEL”, e facendo riferimento alla destinazione “Residenziale” e, in questa, alla tipologia d’immobile simile a quello in oggetto, ovvero “Abitazioni Civili” (non “Abitazioni di Tipo Economico” perché, pur essendo realizzazioni in P.E.E.P., la qualità costruttiva generale è più che buona) e “Autorimesse”, con uno stato di conservazione considerato “normale”, nel 1° semestre 2015 (ultimo dato disponibile), le quotazioni di prezzo evidenziano una oscillazione compresa, per le abitazioni, fra **1.700,00** e **2.300,00 €/m²**, per le autorimesse, fra **800,00** e **1.200,00 €/m²**, in funzione di specifici aspetti qualitativi che comportano l’applicazione di fattori correttivi, ovvero:

- la collocazione dell’immobile nel contesto territoriale (accessibilità, panoramicità, pregio estetico, ecc.);
- l’ubicazione dell’immobile;
- le caratteristiche specifiche dell’immobile (tipologia, finiture interne, luminosità, affacci, ecc.);
- l’esposizione;
- lo stato di conservazione.

Considerando un'incidenza media degli "specifici aspetti qualitativi" sopra richiamati, si prende come riferimento il valore medio dell'oscillazione, ovvero, per le abitazioni, un valore specifico medio pari a **2.000,00 €/m²**, mentre per le autorimesse, , un valore pari a **1.000,00 €/m²**.

L'andamento del mercato immobiliare, non certo positivo, comporta una correzione in negativo del valore di tali beni. Una verifica effettuata presso una serie di operatori immobiliari che operano nella zona ha fatto emergere una correzione dei valori ottenuto con un fattore $k_2 = 0,80$ (deprezzamento del 20%), per gli immobili periziati.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo utilizzato per la determinazione dei valori di stima.

Criteria di Stima Immobiliare - Appartamento					
<i>Comune di Grosseto, Catasto Urbano, foglio 71, particella 56, subalterno 22</i>					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
appartamento	98,00	2.000,00	100%	2.000,00	196.000,00
terrazze	10,45		25%	500,00	5.225,00
					201.225,00
stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione neutra	0,0%	201.225,00
aggiornamento 2015 sull'andamento del mercato			correzione negativa	-20,0%	160.980,00
arrotondamento per difetto					160.000,00
Criteria di Stima Immobiliare - Autorimessa					
<i>Comune di Grosseto, Catasto Urbano, foglio 71, particella 56, subalterno 3</i>					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
autorimessa	12,90	1.000,00	100%	1.000,00	12.900,00
					12.900,00
stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione neutra	0,0%	12.900,00
aggiornamento 2015 sull'andamento del mercato			correzione negativa	-20,0%	10.320,00
arrotondamento per difetto					10.000,00

immagine 7 – criterio di stima dell'immobile

In sintesi, la valutazione estimativa eseguita con i criteri dichiarati e corretta in base ai coefficienti evidenziati, ha consentito la determinazione del valore delle unità immobiliari in:

appartamento: $V_{31} = 160.000,00 \text{ €}$

autorimessa: $V_{32} = 10.000,00 \text{ €}$

$V_3 = 170.000,00 \text{ €}$

Il valore V_3 può considerarsi anche come somma del valore di costruzione, V_C , e del valore del Diritto di Superficie attualizzato, V_{Dsa} :

$$V_3 = V_C + V_{Dsa}$$

dove V_C coincide con V_{1^*M} , per cui il valore attualizzato del Diritto di Superficie è pari a:

$$V_{Dsa} = V_3 - V_C = 170.000,00 - 63.819,25 \text{ €} = 106.180,75 \text{ €}$$

Ora, considerando la durata complessiva del periodo di trasferimento del Diritto di Superficie (99 anni) dal Comune di Grosseto alla Cod. [REDACTED] dal 1980, e il periodo che, ad oggi rimane (64 anni), il valore residuo del Diritto di Superficie, V_{DSr} , sarà pari al (64/99)%, ovvero al 64,65%, del valore dello stesso diritto attualizzato, V_{DSa} :

$$V_{DSr} = V_{DSa} \times 64,65\% = 68.642,10 \text{ €}$$

Ne deriva, quindi, che il valore di stima dei beni periziati è dato dalla somma del valore di costruzione, V_C , e del valore del Diritto di Superficie residuo, V_{DSr} :

$$V_{2^{\circ}M} = V_C + V_{DSr}$$

$$V_{2^{\circ}M} = 132.461,35 \text{ €}$$

6.12.3 3° Metodo – Riscatto dell'Area e Acquisizione della Piena Proprietà

Questa procedura di stima fa sempre riferimento al valore commerciale V_3 , così come determinato al § 6.12.2 che precede, decurtandolo con il corrispettivo V_{corr} da riconoscere al Comune di Grosseto per il riscatto dell'area e la conseguente acquisizione del pieno diritto di proprietà degli immobili.

È evidente che tale approccio **non prende in considerazione i vincoli imposti dal P.E.E.P.**, in quanto decaduti, limitandosi a considerare il valore del corrispettivo richiesto dall'Ente gestore per il riscatto della piena proprietà dei beni.

Per quanto sopra, si ha che:

$$V_{3^{\circ}M} = V_3 - V_{corr}$$

Il valore V_{corr} del corrispettivo dovuto al Comune è determinato in funzione di un algoritmo e di una serie di parametri che tengono conto sia della zona, sia della tipologia costruttiva del fabbricato. A seguito di una specifica richiesta inoltrata dal CTU alla Direzione Gestione del Territorio – Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto, lo stesso servizio ha risposto (rif. Allegato 6), determinando il valore del corrispettivo in:

$$V_{corr} = 10.765,63 \text{ €}$$

Ne deriva quindi:

$$V_{3^{\circ}M} = 170.000,00 - 10.765,63$$

$$V_{3^{\circ}M} = 159.234,37 \text{ €}$$

6.12.4 Correzioni

Per quanto determinato ai §§ 6.6 e 6.11, è necessario tener conto dei valori necessari a sanare:

- la lieve difformità urbanistico-edilizia, valutata complessivamente in 1.500,00 €;
- il vincolo di natura condominiale, montante al 01.12.2015 a 550,00 €.

Pertanto, i valori definiti ai §§ 6.12.1, 6.12.2 e 6.12.3 devono essere corretti come segue:

$$V_{1^{\circ}M \text{ fin}} = V_{1^{\circ}M} - 1.500 - 550$$

$$V_{2^{\circ}M \text{ fin}} = V_{2^{\circ}M} - 1.500 - 550$$

$$V_{3^{\circ}M \text{ fin}} = V_{3^{\circ}M} - 1.500 - 550$$

Da cui deriva il valore degli immobili esegutati, applicando tre diverse metodologie:

1° metodo “piena efficacia dei vincoli P.E.E.P.” $V_{1^{\circ}M \text{ fin}} = 61.769,25 \text{ €}$

2° metodo “efficacia del solo vincolo del Diritto di Superficie” $V_{2^{\circ}M \text{ fin}} = 130.411,35 \text{ €}$

3° metodo “non applicazione dei vincoli” $V_{3^{\circ}M \text{ fin}} = 157.184,37 \text{ €}$

6.12.5 Sintesi

Quindi, la stima economica degli immobili oggetto della presente perizia deve necessariamente tener conto del fatto che:

- la cessione dei beni non contempla il Diritto di Piena Proprietà;
- i vincoli imposti dalla convenzione P.E.E.P. con il Comune di Grosseto determinano la titolarità del solo Diritto di Superficie fino al 2079;
- la convenzione per la concessione in diritto di superficie delle aree P.E.E.P., di durata ventennale, è scaduta da 15 anni, quindi non esistono vincoli e/o prescrizioni in capo a soggetti interessati all'acquisto dei beni periziati.

Pur rimettendo nelle mani del G.E. la decisione finale sulla considerazione dei vincoli, il CTU indica il valore economico ottenuto con il 3° metodo come quello più prossimo a una ipotetica assegnazione tramite vendita con incanto.

Grosseto, 23 dicembre 2015

Il C.T.U.
Dott. Ing. Francesco Repola