



COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO

PROVINCIA DI GROSSETO

- 2) Che la facciata dello stabile o il muro di cinta frontale venga costruiti in perfetto allineamento con quello dei fabbricati adiacenti e secondo le linee fissate sul posto, con verbale contraddittorio, dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 3) Che sia costruito il marciapiede del quale, pendenza e caratteristiche costruttive saranno fissate all'atto pratica dell'esecuzione dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 4) Che venga richiesto, ove occorra, il nulla osta del Comando VV.F.
- 5) Che gli infissi a piano terreno non si aprano verso le aree pubbliche.
- 6) Che il resede lungo le aree pubbliche sia munito di recinto, cui tipodovrà essere preventivamente sottoposto all'approvazione della Autorità Comunale.
- 7) Che mancando le fogne pubbliche, le acque luride siano convogliate a fossa Imhoff con sub-irrigazione, fossa Imhoff preventivamente autorizzata.
- 8) Che per le costruzioni da erigersi nelle zone soggette a vincolo paesistico vengono osservate le condizioni prescritte dalla Regione Toscana.
- 9) Che l'allacciamento alle fogne comunali venga fatto separatamente per le acque pluviali e nere anche dove esista un'unica fognatura con la avvertenza che le acque luride pervengano direttamente alla fogna pubblica con l'interposizione di un pozzetto con sifone ispezionabile.
- 10) Che siano salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.
- 11) Che nei cantieri di nuova costruzione o in quelli di notevole riparazione o riforme di vecchi edifici deve essere messa una tabella con l'indicazione del nome del concessionario, quello del direttore dei lavori e quello dell'Impresa.
- 12) Che dall'inizio o dalla cessazione dei lavori dovrà essere dato avviso al Sindaco entro tre giorni.
- 13) Che ai sensi dell'art. 4 della legge 05/11/1971, n.1086, venisse inoltrata al Genio Civile, a cura del costruttore e prima dell'inizio dei lavori, la denuncia delle opere di conglomerato cementizio armato da realizzare. Per il rilascio della licenza d'uso o di abitabilità, occorre allegare alla relativa richiesta copia del certificato di collaudo con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito del collaudo stesso, ai sensi dell'art.7 della citata legge 05/11/1971, n.1086 unita alla domanda di abitabilità deve essere presentata una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori od il costruttore attesti che nell'esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in cemento armato.
- 14) Avverte ai sensi e per gli effetti dell'art.31 (ultimo comma) della legge Urbanistica 17/08/1942 n.1150, modificata dalla legge 06/08/1967, n.765, che il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili, insieme al titolare della concessione



COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO

PROVINCIA DI GROSSETO

della buona e regolare esecuzione delle opere e di ogni inosservanza delle norme generali di legge o di regolamento e delle altre modalità fissate nella presente concessione.

- 15) Che vengano poste in essere le norme antinfortunistiche e le cautele e le prescrizioni previste dalla legge.
- 16) Che sia predisposto ove necessario a giudizio della SIP, il collegamento tra il costruendo edificio e la rete telefonica esterna.
- 17) Il rilascio del certificato di abitabilità o d'uso è subordinato alla presentazione del certificato di collaudo dell'Unità Sanitaria n.28-Area Grossetana.
- 18) I LAVORI DOVRANNO INIZIARE ENTRO SEI MESI E DOVRANNO ESSERE ULTIMATI ENTRO ANNI UNO.
- 19) La presente concessione decade a tutti gli effetti al verificarsi di uno dei seguenti eventi:
 - a) al venir meno, in seguito a revoca o annullamento o modifica sostanziale o altro motivo, di autorizzazioni, nulla osta e parere preventivi indispensabili al rilascio del presente atto.
 - b) In caso di inosservanza dei termini di inizio e ultimazione dei lavori, salva l'eventuale proroga ai sensi della legge 28/01/1977, n. 10.
 - c) ad accertamento dell'inesistenza delle condizioni di fatto che hanno consentito il rilascio della Concessione.

PER QUANTO QUI NON E' DETTO VALGONO LE DISPOSIZIONI DI LEGGE E DEI REGOLAMENTI VIGENTI.

IL CONCESSIONARIO



IL SINDACO



COMUNE DI
CIVITELLA PAGANNICO
PROVINCIA DI GROSSETO

114 OTT 1985
8 ENDAICO



COMMISSIONE
EDILIZIA
COMUNALE
PARERE

FAVOREVOL
Seduta del

04-02-1985
IL PRESIDENTE
PERRI

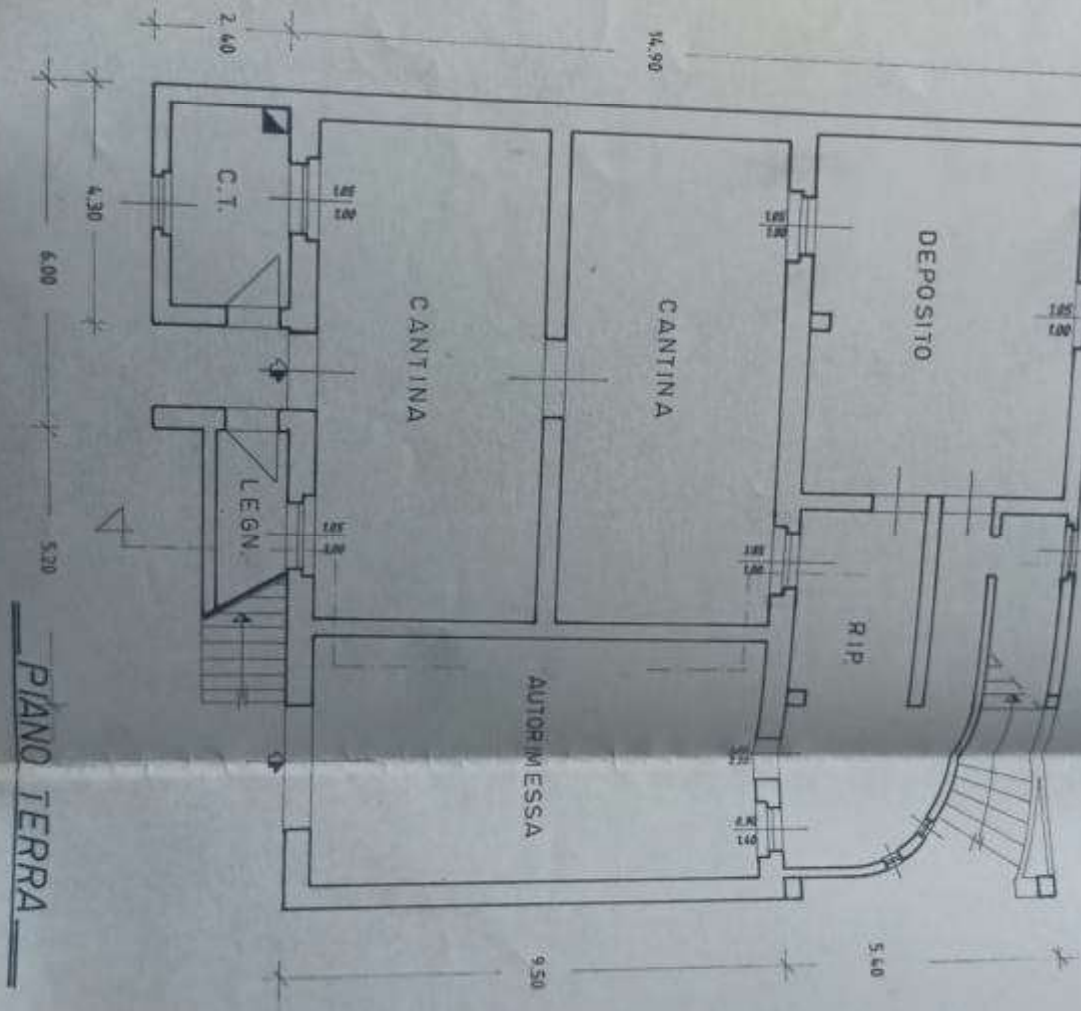
DIO TECNICO
* CARLO GARONI
TEL. 905716



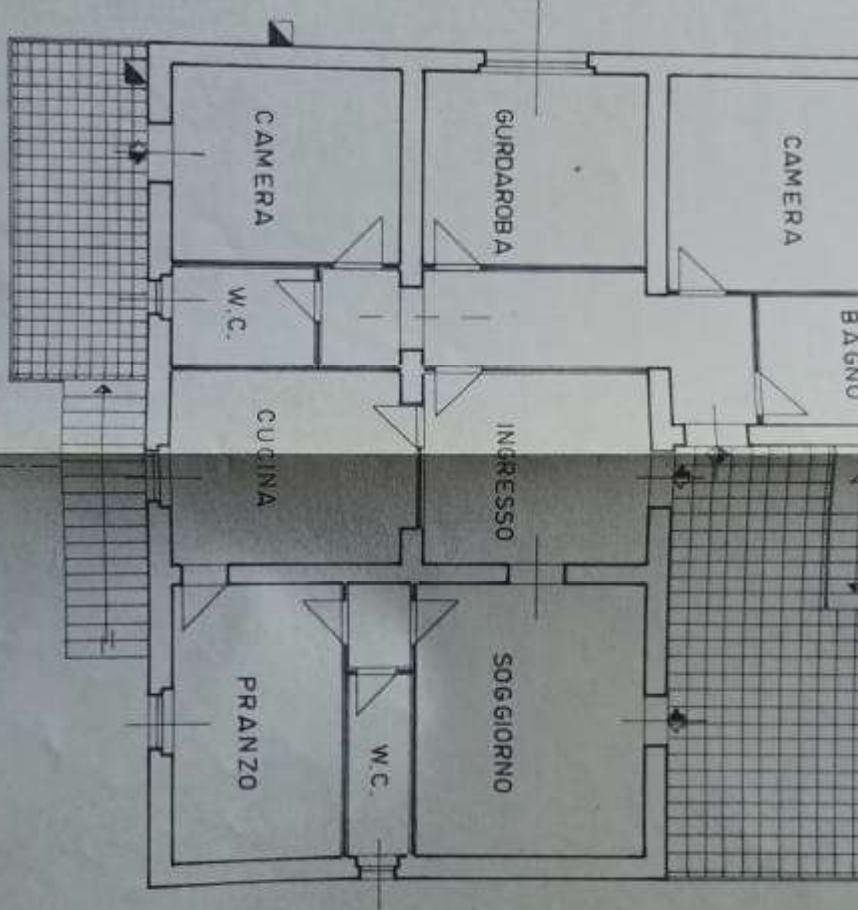
TAVOLA N°
DATA
SCALA DISEGNO 1:100



LATTUALE

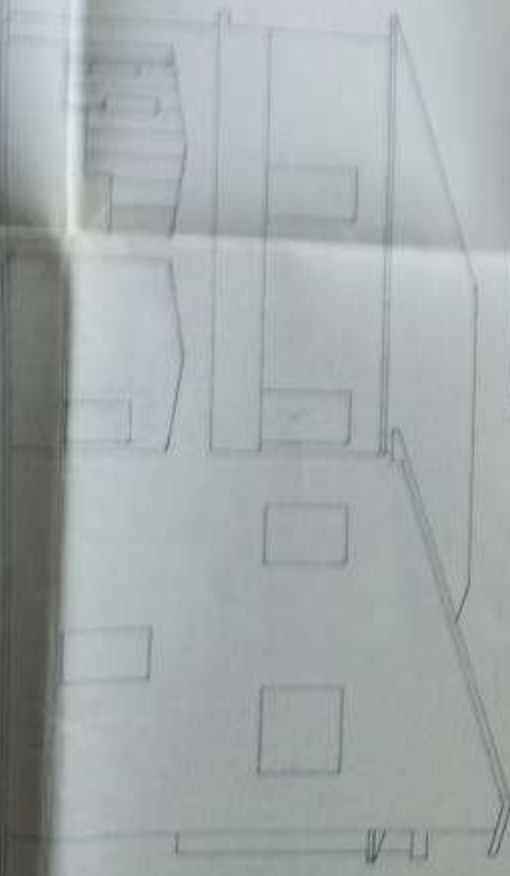


PIANO TERRA



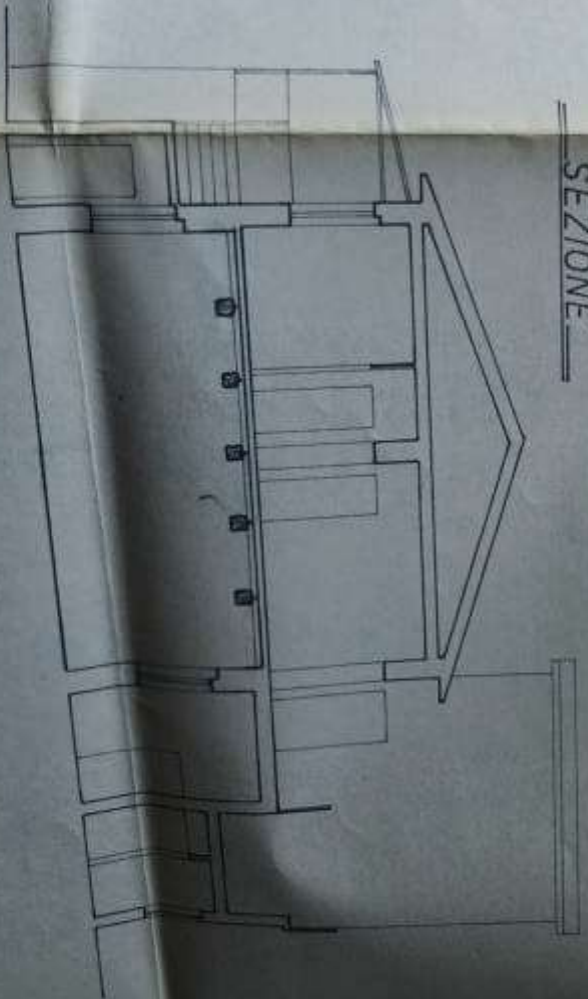
PIANO PRIMO

PROSPETTO NORD

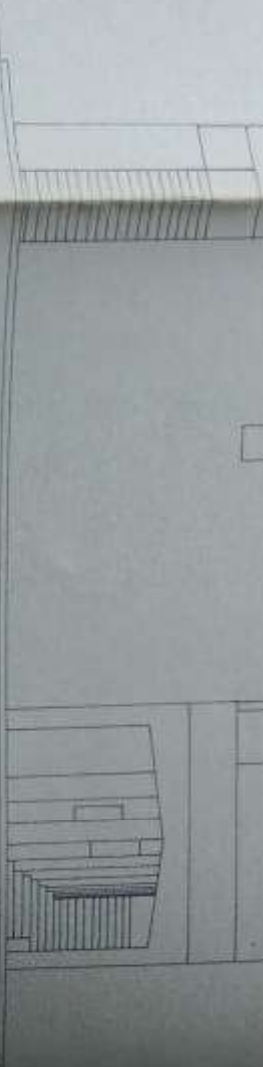


PROSPETTO SUD





SEZIONE

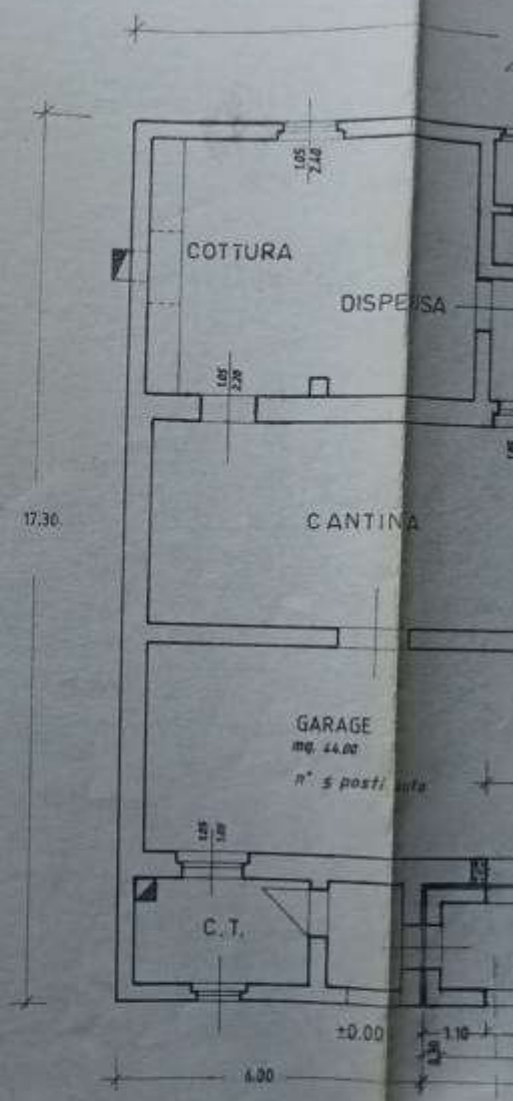


PROSPETTO EST

LEGENDA:

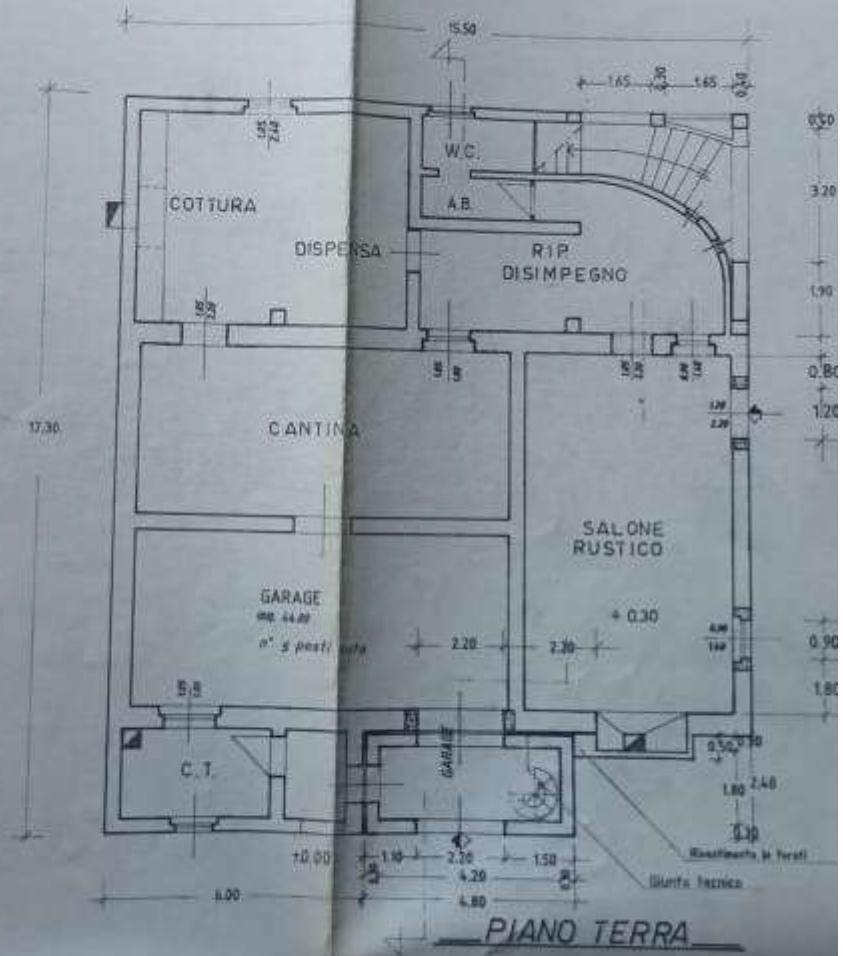
Poglio 163 alla 37	Ha. 0.09.20
Indice di fabbricabilità	3mc./mq
Volume ammissibile di P.D.F.	mc. 2760.00
Volume attuale	mc. 1432.00
Volume progetto	mc. 1.65700 < mc. 2760.00

PROGETTO



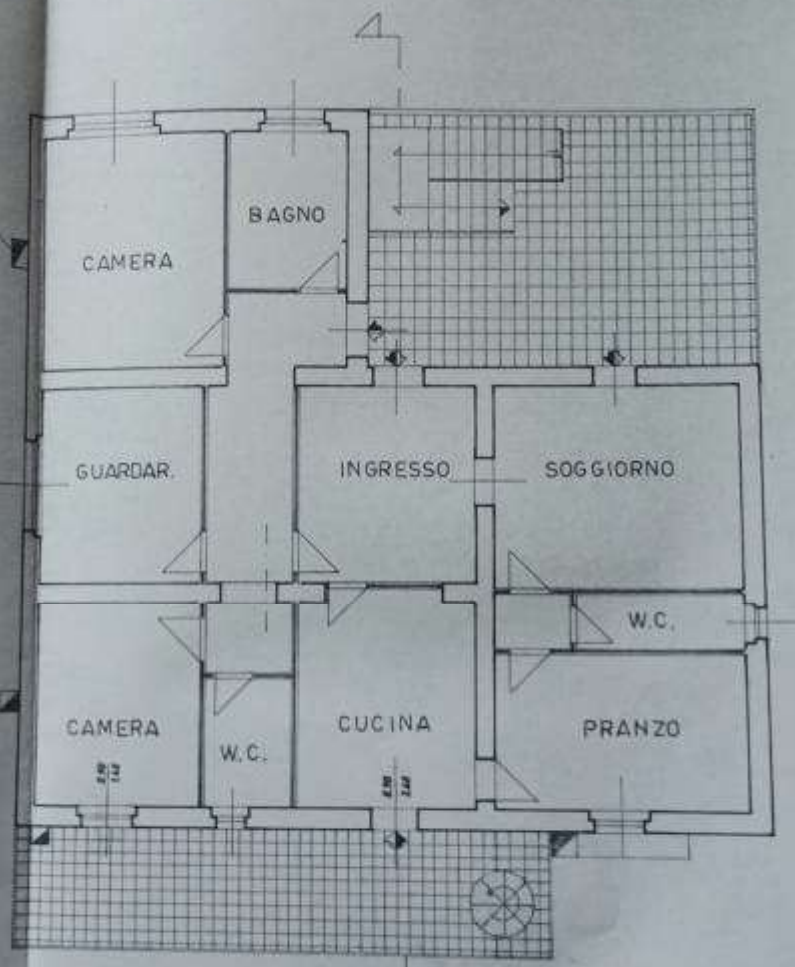
la. 0.0920
3ac./mq
P.F. - ml. 2740.00
mc. 14.32.00
mc. 145200 < mc. 2960.00

PROGETTO



PIANO TERRA

una fumarie in progetto

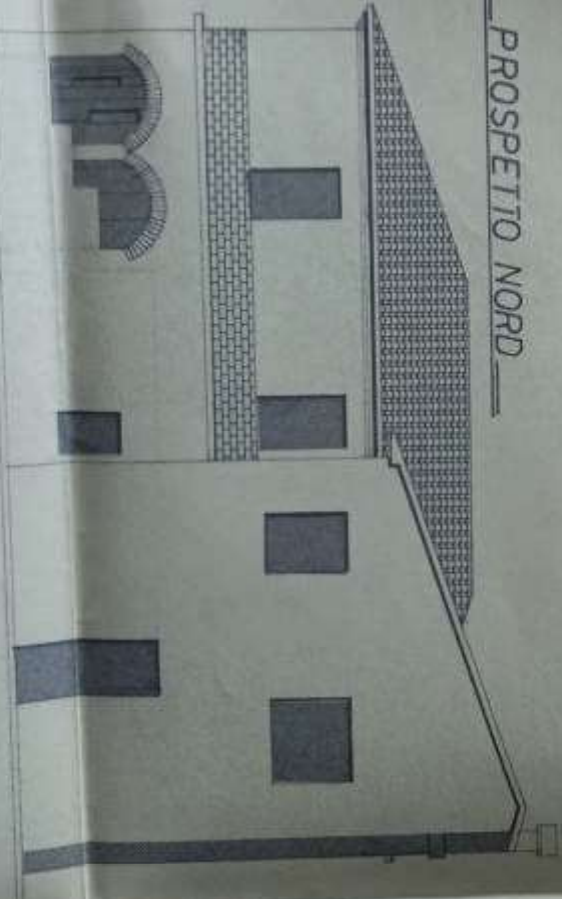


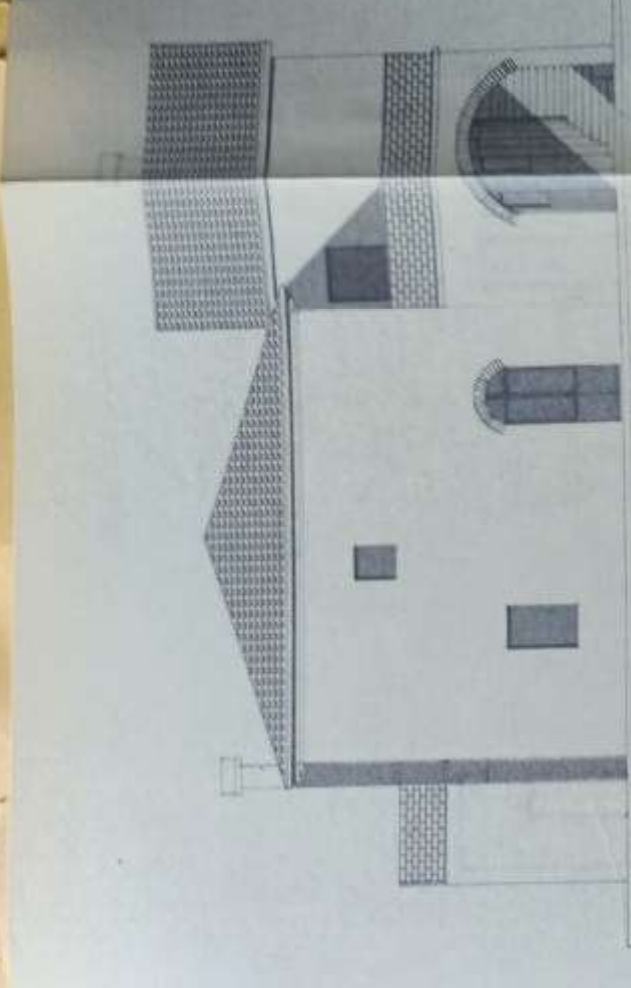
PIANO PRIMO

PROSPETTO SUD

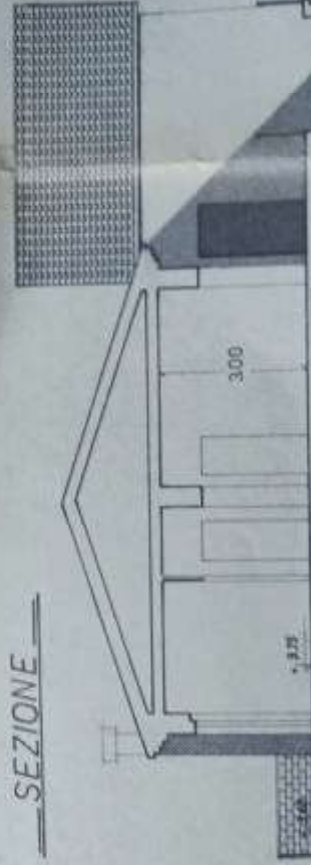


PROSPETTO NORD





PROSPETTO EST



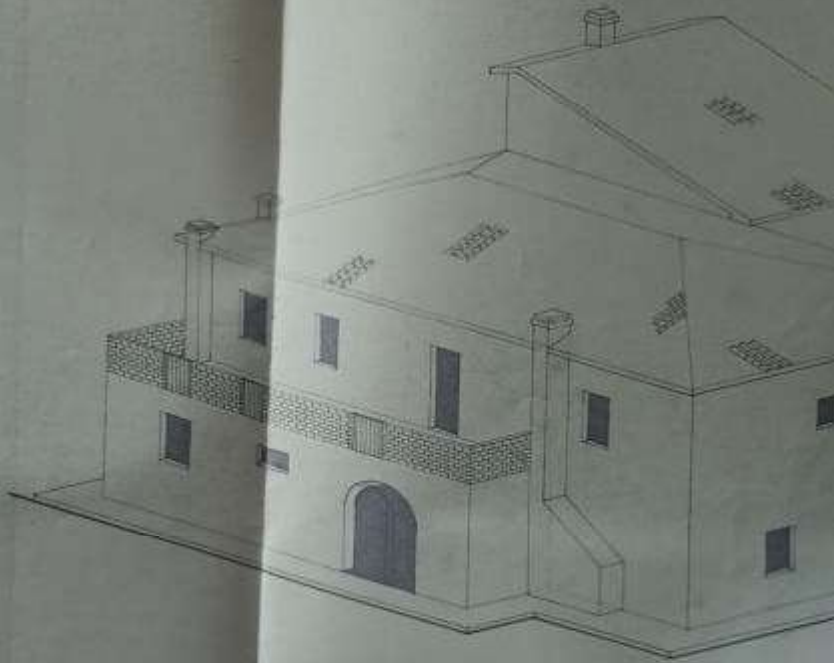
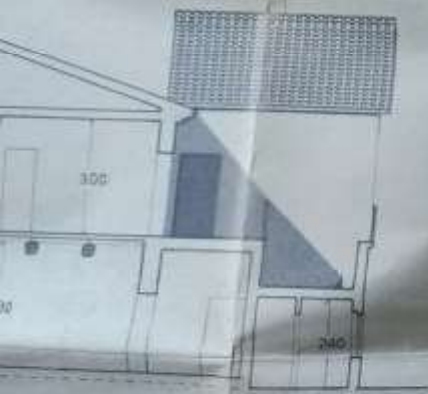
SEZIONE

3.00

3.75



PROSPETTO EST



OGGETTO :
URBANISTICA-AUTORIZZAZIONE AL [REDACTED] FRANCO LEGGI NN. 1497/39
E 431/85. PRATICA EDILIZIA N. 1265/1993. (2).

L'anno MILLENOVECENTONOVANTASEI e questo giorno DICIASSETTE del mese di FEBBRAIO alle ore 09,00 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si e' riunito la Giunta Municipale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sig. Prof.Loris PETRI -Sindaco-

- | | | |
|------------------------------|---|---|
| 1 Prof.Loris PETRI -Sindaco- | P | A |
| 2 GIOVANNINI ANDREA | X | X |
| 3 ROGGI MARIO | X | X |
| 4 PENNACCHINI ULISSE | X | X |
| 5 ALDOCCI GIANCARLO | X | X |

(totale : presenti 4 , assenti 1)

Assiste il Segretario Comunale, Sig. SALEMME DOTT. M. RITA
incaricato della redazione del verbale.

I L P R E S I D E N T E

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto. Assiste il C.C. GRAGNOLI ANTONIO P

Vista la domanda (pratica edilizia n. 1265/1993) presentata in data 17/01/1996 prot. 582 dal sig. Vagaggini Franco, tendente ad ottenere l'autorizzazione per una variante in c.o. ai lavori di ristrutturazione al piano terra ed ampliamento di balcone nell'immobile sito in Paganico - Via Matteotti.

Considerato che l'immobile oggetto della predetta domanda ricade in zona vincolata di cui alla Legge n. 1497/1939.

Vista la L.R. n. 52/79.

Vista la Legge n. 431/1985.

Vista la Circolare della Regione Toscana prot. n. 22730/4 del 23.10.1985 ad oggetto "note illustrative della Legge n. 431/1985".

Visto il parere favorevole con prescrizioni della C.E.C. in data 09/02/1996.

Visto il parere favorevole con prescrizioni della C.E.I. in data 09/02/1996.

Fatte salve le competenze Ministeriali ai sensi della Legge 431/1985.

D E L I B E R A

1) Di concedere ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/1939, al Sig. Vagaggini Franco, l'autorizzazione per eseguire una variante in c.o. ai lavori di ristrutturazione al piano terra ed ampliamento di balcone nell'immobile sito in Paganico - Via Matteotti.

2) Di autorizzare il Sindaco pro-tempore a inoltrare la pratica edilizia n. 1265/1993 del sig. Vagaggini Franco alla Soprintendenza.

La proposta predetta viene sottoposta a votazione palese e viene approvata ad unanimità di voti.

Sulla proposta predetta sono stati espressi i seguenti pareri ai sensi dell'art. 53 della Legge 08.06.1995 n. 142:

A) RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Il sottoscritto Funzionario Tecnico del Comune di Civitella Paganicco, presa visione degli atti relativi alla Pratica Edilizia n. 1265/1993, inerente i lavori di variante in C.O. , esprime il proprio parere su tali atti per la regolarita' tecnica, come da informativa in data 30/01/1996.

IL FUNZIONARIO TECNICO

F.to - Geom. Contucci G. Salvatore -

B) SEGRETARIO COMUNALE

Parere favorevole sotto il profilo della legittimita'.

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Saleme Dott. M. Rita

Committente:

Località: Paganico, via Matteotti.

Ubicazione :Scala 1:2.000 **Fg. 163**



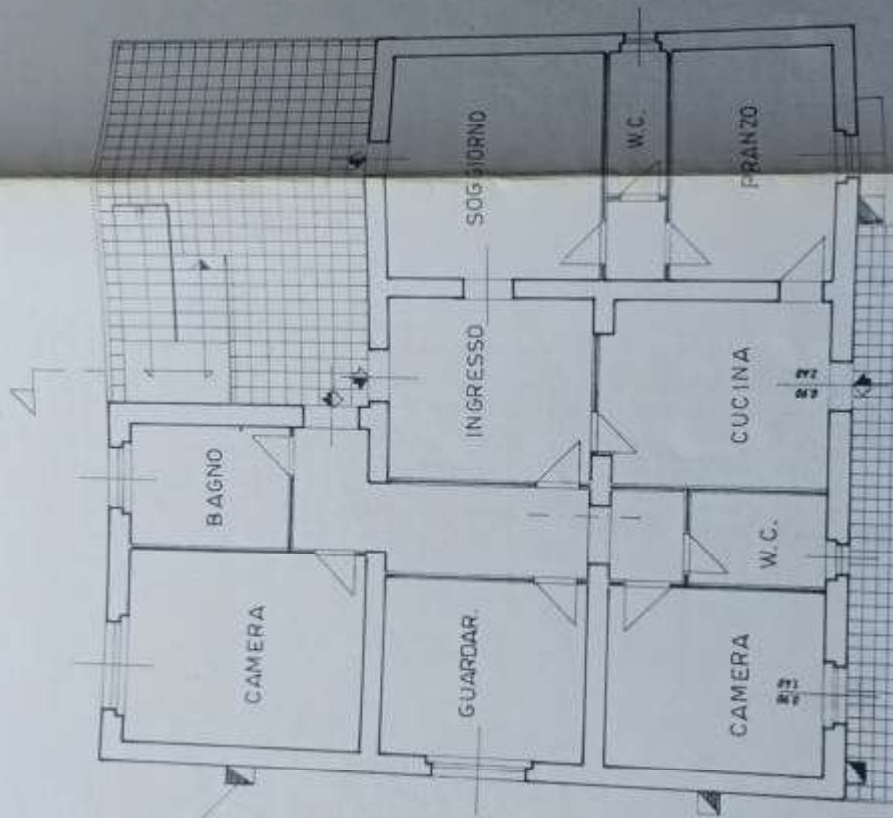
Scala Progetto : **1:100**

Data :Novembre '95

TAVOLA N° 2 - (STATO CONCESSIONATO - Conc. n° 72/95)

STUDIO TECNICO
GEOM. CARLO GARONI
 PAGANICO, CORSO FAGARELLE 12
 CF - GRN CRL 56C10 C08ST - P.I. - 00638510517
 TEL- FAX 0564-905116



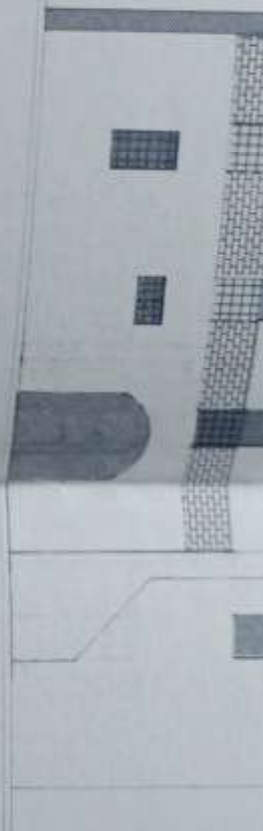


area riservata in progetto

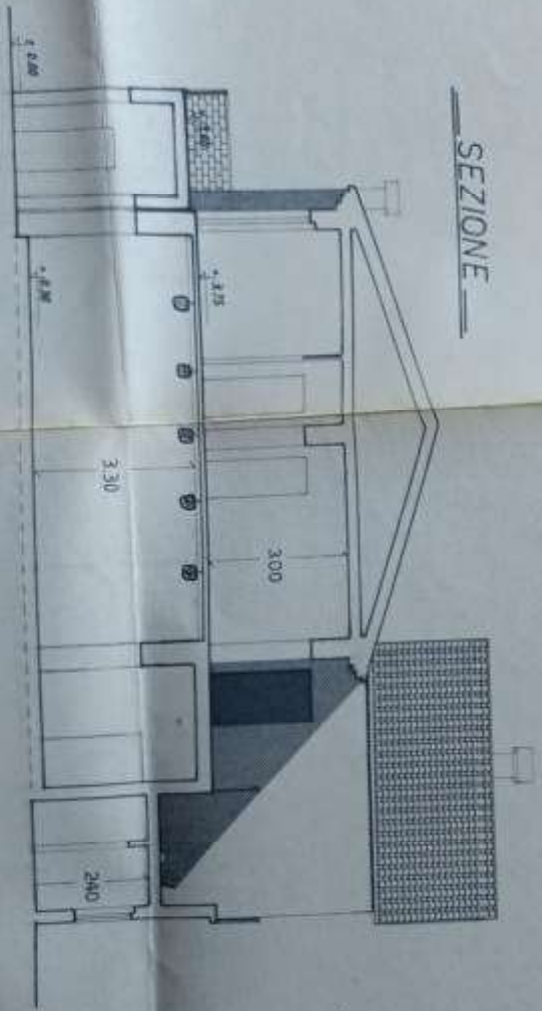
PROSPETTO NORD



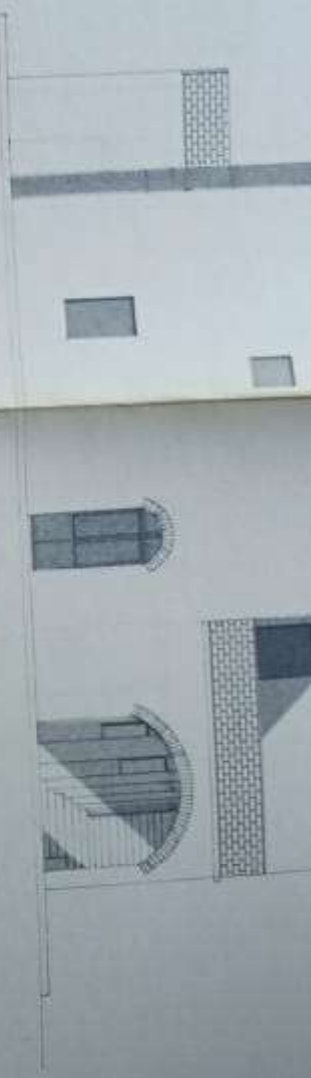
PROSPETTO SUD



SEZIONE

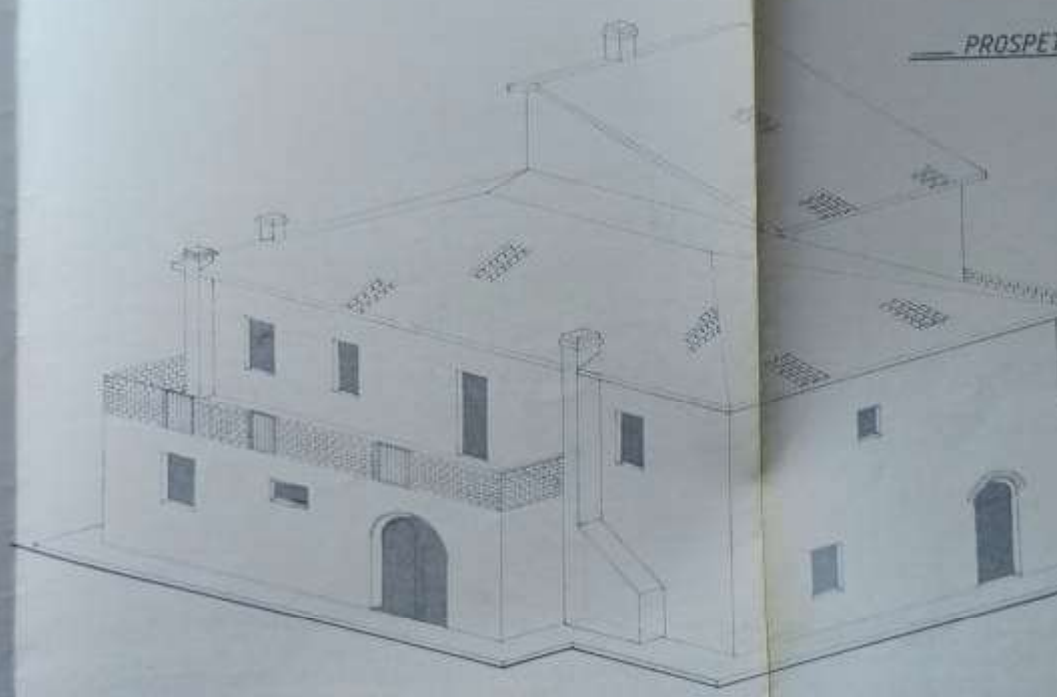


PROSPETTIVO EST





TO EST



PROSPER

(Sismica).

b) Vincolo paesaggistico ai sensi della legge
29.06.1939 n.1497.

CONCLUSIONI:

A tutt'oggi deve essere ancora definita la pratica
edilizia n.503/1984 a nome di [redacted] ed eredi
(art.13 L.47/85).

30 GEN. 1996





Fabrizio Rabai

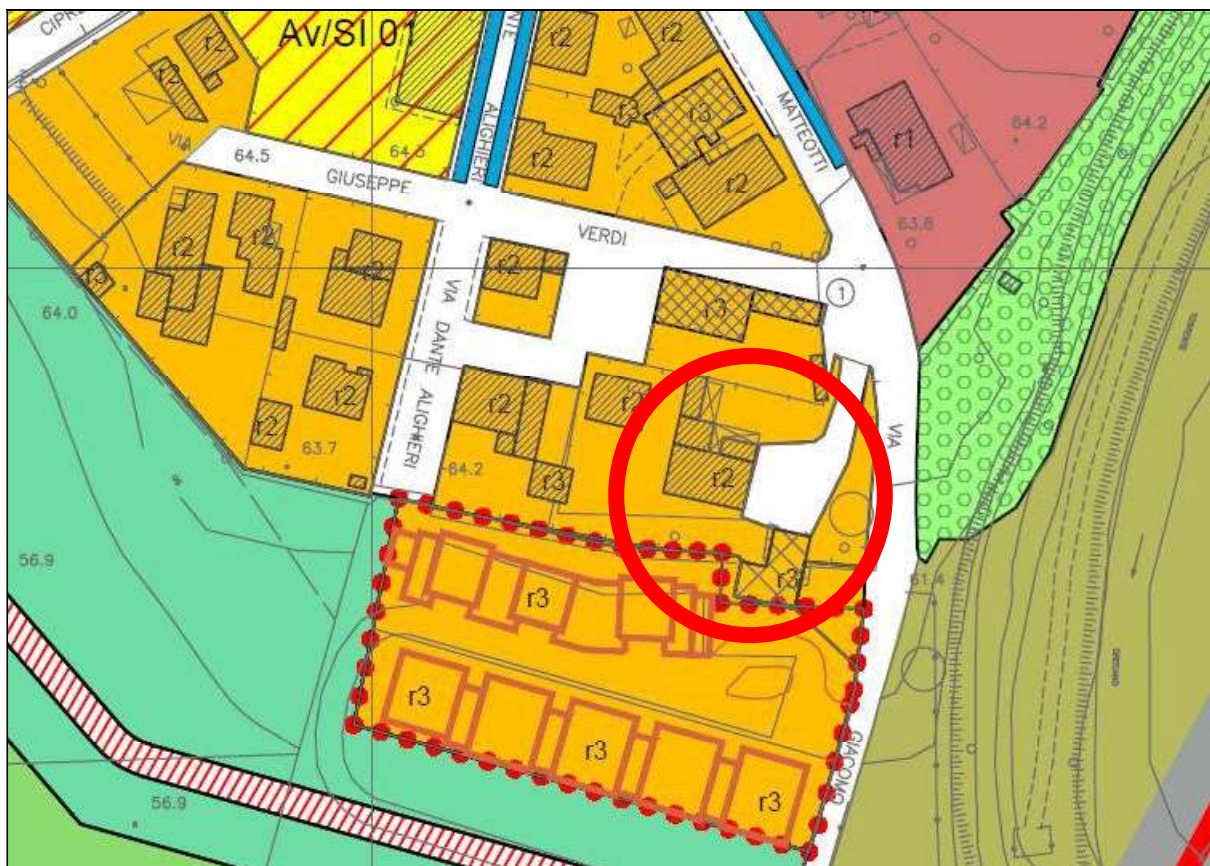
Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Giudiziario n. 132/2019 R.G.E.I.

ALLEGATO 06 INQUADRAMENTO URBANISTICO

**Gli strumenti di Pianificazione Urbanistica Territoriale (R.U.C)
Ambiti urbani da consolidare (Zone B) (Art. 30 N.T.A.)**



Ambiti Urbani da Consolidare	
	Prevalenza residenziale (Art. 30)
	Prevalenza Commerciale/artigianale (Art. 30)
	Prevalenza direzionale (Art. 30)
	Prevalenza Turistico ricettiva (Art. 30)
	Prevalenza Produttiva agricola (Art. 30)

Interventi patrimonio edilizio esistente	
	Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r1 (Art. 12)
	Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r2 (Art. 12)
	Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r3 (Art. 12)
	Edificio soggetto a restauro e risanamento conservativo (Art. 12)
	Edificio soggetto a sostituzione edilizia (Art. 12)
	Addizioni volumetriche (Art. 12)
	Sopraelevazione (Art. 12)
	Ampliamento (Art. 12)
	Demolizione / ricostruzione (Art. 12)



Fabrizio Rabai

Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Giudiziario n. 132/2019 R.G.E.I.

“Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi prevalentemente residenziali di recente formazione o tuttora in corso di formazione, realizzate con o senza piano attuativo e spesso caratterizzati da eterogeneità delle tipologie edilizie.

Tali aree sono individuate con apposito colore negli elaborati grafici in scala 1:2.000.

All'interno dei tessuti residenziali da consolidare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;**
- b) artigianale;**
- c) commerciale;**
- d) turistico – ricettivo;**
- e) direzionale;**
- f) di servizio.**

L'ambito è distinto secondo la funzione prevalente. All'interno di tali ambiti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo la categoria d'intervento riportata sui singoli immobili.

Con tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia, fermo restando la conservazione dei volumi secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale, sono comunque sempre ammessi:

- interventi di demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e loro ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza e con possibilità di accorpamento all'edificio principale compatibilmente con la categoria di intervento e le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo.”

Le categorie di intervento realizzabili sulle unità immobiliari in oggetto sono disciplinate dall'art. 12 delle N.T.A. e sono:

4.2. Ristrutturazione Edilizia r2

“comprende la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari comportanti anche limitati incrementi di superficie utile e di volume ed eventuale cambio della destinazione d'uso.

Sono ammessi:

- le opere della categoria r1;*
- incrementi di superficie utile abitabile attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti quando non di pregio, che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume del fabbricato;*
- rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, nella misura massima di ml 0.80 in gronda, al fine di renderlo abitabile. E' ammessa la realizzazione di aperture in falda (lucernari) preferibilmente nelle parti che prospettano verso l'interno ed a condizione che non alterino la sagoma dell'edificio.*
- costruzione di servizi igienici, qualora carenti, e di piccoli vani tecnici in ampliamento della volumetria esistente;*
- addizione funzionale tramite la chiusura di porticati, logge e tettoie esistenti, a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale.*

In tali casi è prescritto un progetto unitario complessivo che contenga un attento esame dei prospetti e delle loro relazioni con il contesto.

Nei tessuti consolidati è comunque vietato il rialzamento della copertura dell'ultimo piano, la chiusura di porticati, logge e tettoie esistenti. In essi la realizzazione di scale esterne è ammessa solo quando queste risultino un elemento architettonico caratteristico della tipologia dell'immobile. In tal caso è prescritto un progetto d'insieme che contenga un attento esame del prospetto e delle sue relazioni con il contesto.



Fabrizio Rabai

Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Giudiziario n. 132/2019 R.G.E.I.

Sono ammesse l'eliminazione di eventuali superfetazioni e opere limitate di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza, adeguamento alle norme antisismiche, adeguamento alle norme per il contenimento energetico ed isolamento termico ed acustico dei fabbricati”.

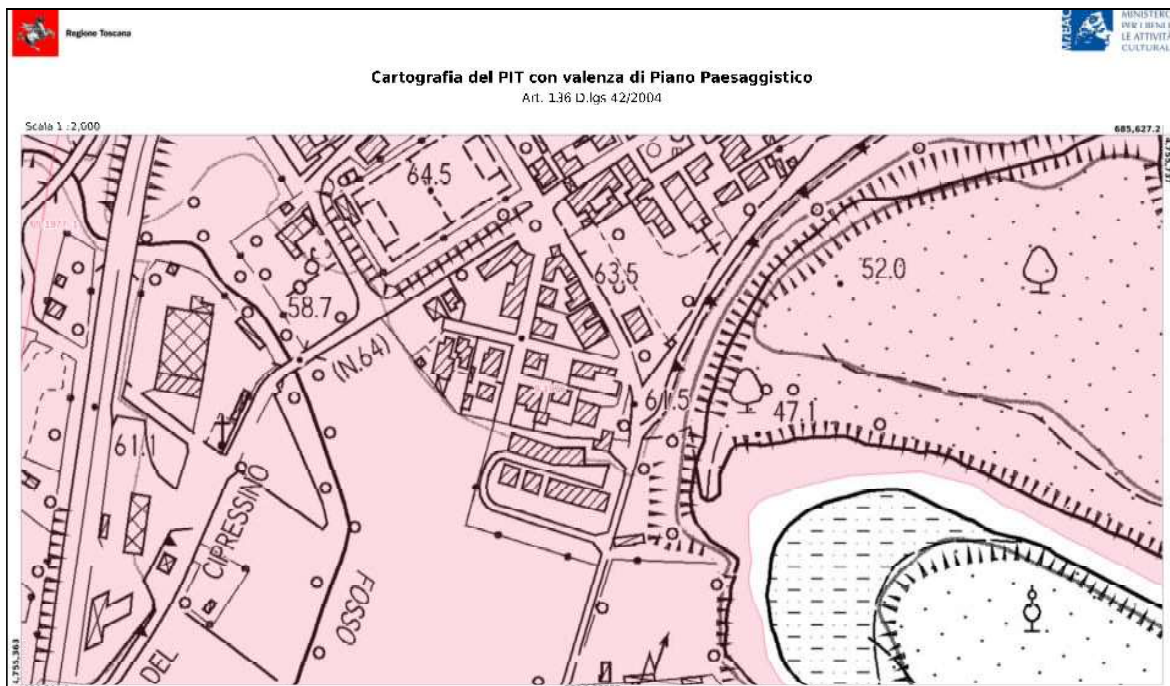
4.3. Ristrutturazione Edilizia r3

“interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici o di loro porzioni con eventuale cambio della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio.

Sono comprese

- *Le opere della categoria r2;*
- *La demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione nella stessa quantità o anche inferiore anche in diversa collocazione nel lotto di pertinenza.*
- *Le addizioni funzionali di cui al punto 4.5 senza aumento di unità abitative e senza cambio di destinazione d'uso. Non è ammesso il frazionamento per almeno dieci anni dal rilascio dell'attestazione di abitabilità. A tal fine deve essere stipulato un apposito atto d'obbligo.*
- *Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi.”*

VINCOLO PAESAGGISTICO D.lgs 42/2004

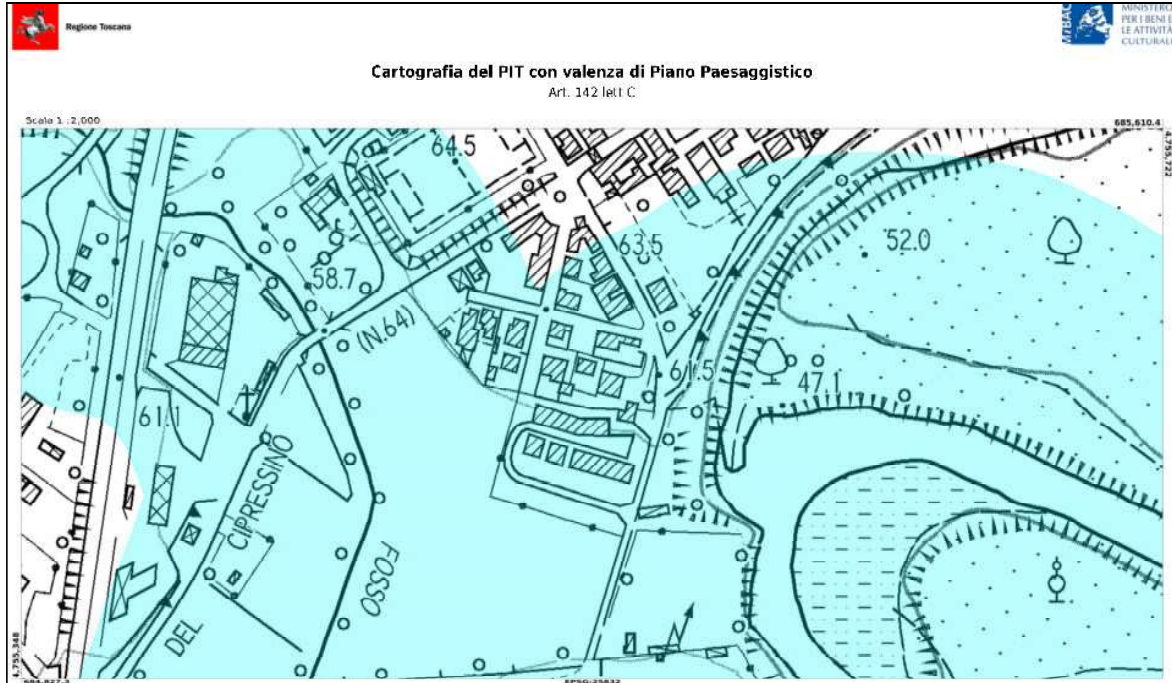




Fabrizio Rabai

Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 132/2019 R.G.E.I.





Fabrizio Rabai

Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 132/2019 R.G.E.I.

ALLEGATO 07

STIMA DEI COSTI PER IL RIPRISTINO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

Stima delle lavorazioni e dei relativi costi per la regolarizzazione dell'immobile utilizzando il Prezzario LLPP della Regione Toscana Prov. Grosseto del 2022:

1.0 ALLESTIMENTO CANTIERE

COSTO 1.0 = € 1.500,00

2.0 SMONTAGGI E DEMOLIZIONI

2.1 SMONTAGGIO E RIMONTAGGIO INFISSI

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
TOS22_02.E07.005.103	SMONTAGGIO DI QUALUNQUE TIPO DI INFISSO E RIMONTAGGIO DI ... RA fino a 2,8 mq con apertura oscillo battente e/o vasistas	SMONTAGGIO DI QUALUNQUE TIPO DI INFISSO E RIMONTAGGIO DI FINESTRE E PORTEFINESTRE in legno, pvc, alluminio, legno-alluminio e alluminio-legno, ad una o più ante. E compresa la rimozione dell'infisso e del telaio esistente, il materiale per la posa e sigillatura/isolamento del giunto secondario su 3 piani funzionali secondo criteri e requisiti 11673-1, l'accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta all'interno del cantiere, ed è esclusa la fornitura e posa del controtelaio e/o monoblocco. Per vani PORTAFINESTRA fino a 2,8 mq con apertura oscillo battente e/o vasistas	cad	174,50932

Costo 2.1 = 174,51 €/cad x n.2 = 349,00 €

2.2 DEMOLIZIONE DI PARETI NON PORTANTI IN MURATURA

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
TOS22_02.A03.001.004	Demolizione di muratura eseguita a qualsiasi piano, altezza ... on malta idraulica, a due o più teste, situata fuori terra	Demolizione di muratura eseguita a qualsiasi piano, altezza o profondità esclusivamente a mano o con ausilio di piccoli mezzi meccanici, escluso lo scavo per ritrovamento della muratura al di sotto del piano di campagna in mattoni forati con malta idraulica, a due o più teste, situata fuori terra	mC	113,08348

Misure delle pareti = (4.70 x 0.32 x 2.90)+(1.97x 0.15 x 3.15) + (1.95 x 0.15 x 3.40)= 6.30 mc



Fabrizio Rabai

Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 132/2019 R.G.E.I.

Prezzo = 113,08 €/mc

Costo 2.2 = 113,08 €/mc x 6.30 mc = **710,30 €**

3.0 REALIZZAZIONE DI NUOVE PARETI

3.1 TAMPONAMENTO ESTERNO MURATURA IN BLOCCHI

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
TOS22_01.C01.009.002	Muratura in elevazione di pareti con blocchi in laterizio normale spessore 25 cm eseguita con malta bastarda (M5)	Muratura in elevazione di pareti con blocchi in laterizio normale spessore 25 cm eseguita con malta bastarda (M5)	mC	63,31794

Misura della parete = (4.70 x 0.25 x 3.15) = 3.70 mc

Prezzo = 63,32 €/mc

Costo 3.1 = 63.32 €/mc x 3.70 mc = **234,36 €**

3.2 CAPPOTTO TERMICO

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
TOS22_01CAM.D01.001.005	REALIZZAZIONE DI ISOLAMENTO CON UN "SISTEMA A CAPPOTTO" S ... o liscio, densità 28/33 kg/m3, per altezza fino a m. 22,00	REALIZZAZIONE DI ISOLAMENTO CON UN "SISTEMA A CAPPOTTO" SU SUPERFICI ESTERNE OPACHE VERTICALI RETTE (se non diversamente esplicitato), denominato ETA004 secondo il riferimento normativo europeo, rispondente ai requisiti CAM e composto da una serie di elementi costruttivi (inclusi nel prezzo), secondo le linee guida ETAG004, quali: il collante per ancoraggio, il materiale isolante, i tasselli (in ragione di 6 per mq per spessore isolante uguale o superiore a 100 mm), il rasante, l'armatura (rete in tessuto di fibra di vetro), due mani di primer, strato di intonaco di fondo steso a spatola di almeno 3 mm di finitura (rivestimento con eventuale fondo adatto al sistema) e gli accessori (se non diversamente precisato). La voce si riferisce alla realizzazione di	mQ	94,87083



Fabrizio Rabai

Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 132/2019 R.G.E.I.

		<p>cappotto su qualunque supporto ad esclusione del legno. E compresa la verifica del supporto, mentre è da computare a parte, l'eventuale realizzazione del sottofondo tra la parete verticale e lo strato di collante del sistema cappotto. Fornitura e posa in opera di sistema a cappotto con isolante in pannelli in polistirene espanso estruso a cellule chiuse (XPS), rispondente ai CAM, paragrafo 2.4.2.9 di cui al decreto M.A.T.T.M. 11-10-2017 (Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici), conforme alla norma UNI EN 13164:2015, esente da CFC, HCF e HCFC, in classe E di reazione al fuoco secondo UNI EN 13501-1:2009, resistenza a compressione con schiacciamento = 300 kPa, completo degli accessori di ancoraggio, dei tagli a misura e della rifinitura a regola d'arte dei pannelli escluso, da conteggiare a parte, il profilo di partenza, le riquadrature dei vuoti e le bordature - spessore mm 120 con bordo liscio, densità 28/33 kg/m³, per altezza fino a m. 22,00</p>		
--	--	--	--	--

Misura della parete = 4.70 x 3.15 = 14.80 mq

Prezzo = 94.87 €/mq

Costo 3.2 = 94.87 €/mq x 14.80 mq = 1.404,55 €

3.3 TINTEGGIATURA ESTERNA

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
TOS22_02.F04.055.002	Verniciatura di facciate esterne di supporti idonei. con pittura con una mano di fissativo e due mani di vernice	Verniciatura di facciate esterne di supporti idonei. con pittura con una mano di fissativo e due mani di vernice	m	22,13103

Misura della parete = 4.70 x 3.15 = 14.80 mq

Prezzo = 22,13 €/mq

Costo 3.1.3 = 22,13 €/mq x 14.80 mq = 327,50 €



Fabrizio Rabai

Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 132/2019 R.G.E.I.

4.0 DIVISORI INTERNI

4.1 MURATURA IN BLOCCHI

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
TOS22_01.C01.011.002	Muratura in elevazione di tramezzi con blocchi in laterizio normale, spessore 12 cm eseguita con malta bastarda (M5)	Muratura in elevazione di tramezzi con blocchi in laterizio normale, spessore 12 cm eseguita con malta bastarda (M5)	mc	37,77117

Misura della parete = (2.00 x 0.15 x 3.15) = 0,95 mc

Prezzo = 37,77 €/mc

Costo 4.1 = 37,77 €/mc x 0.95 mc = **35,90 €**

4.2 INTONACI INTERNI

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
TOS22_01.E01.001.001	Intonaco civile per interni su pareti verticali eseguito ... zo tra predisposte guide, compreso velo con malta di calce	Intonaco civile per interni su pareti verticali eseguito a mano, formato da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo tra predisposte guide, compreso velo con malta di calce	mq	29,79071

Misura della parete = (2.00 x 3.15) = 6,30 mq

Prezzo = 29,79 €/mq

Costo 4.2 = 2 x 29,79 €/mq x 6.30 mq = **375,35 €**

4.3 TINTEGGIATURE INTERNI

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
TOS22_01CAM.F04.004.002	Verniciatura per interni rispondente ai CAM, paragrafo 2. ... reparato con pittura minerale a base di grassello di calce	Verniciatura per interni rispondente ai CAM, paragrafo 2.4.2.11 di cui al decreto M.A.T.T.M. 11-10-2017 Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici, su intonaco nuovo o preparato con pittura minerale a base di grassello di calce	mq	6,04391



Fabrizio Rabai

Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 132/2019 R.G.E.I.

Misura della parete = (2.00 x 3.15) =6,30 mq

Prezzo = 6.04 €/mq

Costo 4.3= 2 x 6.04 €/mq x 6.30 mq = 76,10 €

TOTALE arrotondato DEI COSTI DA SOSTENERE per il ripristino della conformità € 5.000,00 oltre ad i.v.a e oneri per lo smaltimento dei rifiuti.



Fabrizio Rabai

Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 132/2019 R.G.E.I.

ALLEGATO 08 - LOTTI DI VENDITA

LOTTO N.1

PIENA PROPRIETA' di Unità Immobiliare, in Loc. Paganico (Gr), in via Matteotti 34 censita al NCEU del comune di Civitella Paganico al **Fg. 163 P.IIa 18; sub.ni 13 (graffato P.IIa 81) e sub.10** costituita da:

- un **appartamento** al piano primo e **due magazzini** al piano terra (Sub. 13 graffato p.IIa 81);
- una **rimessa** (sub.10) con ingresso dal lato ovest del lotto, dalla corte esterna (sub. 14)

N.B. Fanno parte del lotto di vendita i diritti proporzionali relativi ai B.C.N.C.;

- **p.IIa 18 Sub. 4* CORTE COMUNE**
- **p.IIa 18 Sub. 14 CORTE COMUNE**

Appartamento al piano primo, con accesso da una scala esterna con **zona giorno** composta da una piccola cucina, una sala da pranzo e soggiorno; **zona notte** costituita da tre camere da letto, due bagni e un piccolo studio. Completano l'appartamento due bagni.

A piano terra ed interrato con accesso diretto dall' esterno troviamo;

- una taverna con un grande camino, collegata con una scala interna all'appartamento soprastante;
- n.2 locali accessori del fabbricato (un deposito ed un garage).

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di circa 100 mq esclusi i vani accessori.

Durante i rilievi e le misurazioni eseguite al momento del sopralluogo sono emerse alcune difformità che dovranno essere ripristinate. (Crf Relazione)

IL VALORE DEL LOTTO di vendita n.1 è € 292.000,00 (Diconsi Euro DuecentoNovantaduemila,00)



Fabrizio Rabai

Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Giudiziario n. 132/2019 R.G.E.I.

LOTTO N.2

PIENA PROPRIETA' di Unità Immobiliare, in Loc. Paganico (Gr), in via Matteotti 34 censita al NCEU del comune di Civitella Paganico al **Fg. 163 P.IIa 37; sub.ni 5 e 6** costituita da;

- un **appartamento** al piano primo e **due magazzini** al piano terra (Sub. 6);
- una **rimessa** e **loc. tecnico** (sub.5);

N.B. Fanno parte del lotto di vendita i diritti proporzionali relativi ai B.C.N.C.;

- p.IIa 18 Sub. 4 CORTE COMUNE

Appartamento al piano primo, con zona giorno costituita da ingresso, soggiorno, pranzo e cucina, ed una zona notte costituita da due ampie camere ed un guardaroba. Sul retro è presente un secondo terrazzo al quale si accede dalla cucina e da una delle camere da letto.

A piano terra troviamo i locali di servizio (Cantina – Dispensa - Salone Rustico) ampie sale che hanno un doppio accesso; sia dalla corte esterna, sia internamente con una scala a chiocciola. Completano il piano terra il disimpegno, un bagno posto sotto la scala rampante e, posto nel lato nord ovest del lotto, un forno con pergolato.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di circa 250 mq esclusi i vani accessori

Durante i rilievi e le misurazioni eseguite al momento del sopralluogo sono emerse alcune difformità che dovranno essere sanate. (Crf Relazione)

IL VALORE DEL LOTTO di vendita n.2 è € 535.000,00 € (Diconsi Euro CinquecentoTrentacinque,00)



Fabrizio Rabai

Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 132/2019 R.G.E.I.

**ALLEGATO 09
CONTRATTO DI LOCAZIONE**

FABBRICATO N.1

**Unità immobiliare NCEU di Civitella Paganico (Gr) Fg. 163 P.IIa 18 Sub. 13 graffata
alla P.IIa 81 – P.IIa 10**

ATTO N. 2660 FERIE 3T DEL 05.06.2018

CONTRATTO DI LOCAZIONE A USO ABITATIVO NEL "LIBERO MERCATO" (4+4)

L'anno 2018 a questo giorno 31 del mese di MAGGIO, in CIVITELLA PAGANICO
la sig.ra I _____ nata a _____, residente in
Via MATTEOTTI N. 34, Codice Fiscale _____, documento di
riconoscimento _____ rilasciato da: COMUNE DI CIVITELLA
PAGANICO il: _____, di seguito indicato come Locatore, e

il sig. _____, nato a _____, residente in
CIVITELLA PAGANICO (GR), Via MATTEOTTI N. 30, Codice Fiscale _____
documento di riconoscimento _____ rilasciato da: COMUNE DI
CIVITELLA PAGANICO il: _____ di seguito indicato come Conduttore,

con la presente scrittura privata, redatta in due originali, convengono quanto segue:

Art. 1 Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto

Il Locatore I _____ concede in locazione al Conduttore _____
che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in CIVITELLA PAGANICO,
via MATTEOTTI n. civico 30 piano T-1 composto di n. 5 vani oltre cucina e servizi, dotata altresì al piano
terra di taverna direttamente comunicante, di locale deposito con accesso esterno e di loc. garage per una
superficie complessiva di circa mq. 230, non ammobiliato ed identificato come segue:

**Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992,
n. 359) Dati catastali:**

ABITAZIONE (Foglio 163 particella 18 sub.13 categoria A/2 Classe 2, vani 8,5, Rendita € 790,18)
GARAGE (Foglio 163 particella 18 sub.10 categoria C/6 Classe 3, 37 mq., Rendita € 85,99)

Il locatore proprietario delle suddette unità immobiliari, al momento della stipula del presente contratto,
dichiara:

- con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed urbanistiche che
SONO CONFORMI ALLO STATO CONCESSIONATO
- con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che
GLI IMPIANTI SONO CONFORMI ALLA NORMATIVA VIGENTE

Il Locatore, con riguardo alla Certificazione energetica, consegna al Conduttore attestazione ACE rilasciata
il 10/07/2013.

Art. 2 Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto

La locazione ha la durata di anni 4 + 4 (quattro + quattro) con decorrenza dal 01/06/2018 e scadenza il
01/06/2022. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni
salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della
legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r – contenente la
specificazione del motivo invocato – almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle
Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo
del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte
almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di
ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà
scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata
all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si
rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni.

Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

Art. 3 Recesso del Conduttore

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

Art. 4 Canone e pagamento

Le Parti pattuiscono il canone in annui euro 1.440,00 (euro millequattrocentoquaranta/00), da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 120,00 (euro centoventi/00), entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le Parti tramite bonifico bancario o altro mezzo, con valuta fissa. Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal Locatore o da un suo rappresentante. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge n. 392/1978, per qualunque causa, di almeno 3 rate del canone, costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 ss., legge 27 luglio 1978, n 392.

Art. 5 Aggiornamento e revisione del canone

Il canone inizialmente pattuito sarà aggiornato annualmente dall'inizio del terzo anno di locazione nella misura del 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente. La variazione Istat verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

Art. 6 Oneri accessori

Non sono previsti oneri accessori.

Art. 7 Deposito cauzionale

Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al Locatore quale deposito cauzionale la somma, produttiva di interessi legali, riconosciuti al Conduttore al termine di ogni periodo di locazione, di euro 360,00 (euro trecentosessanta/00), pari a 3 mensilità del canone di locazione determinato tra le Parti. È fatto divieto alle Parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Il deposito cauzionale verrà versato su libretto di deposito bancario ove verranno accreditati gli interessi legali semplici che matureranno nel corso del rapporto.

Detto deposito cauzionale, come sopra costituito, dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo.

Art. 8 Destinazione d'uso

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto.

Art. 9 Sublocazione

Il Conduttore non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto, sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

Art. 10 Consegna e riconsegna dei locali

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti,

esonero il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 11 Addizioni e migliorie

Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 12 Manutenzioni e oneri del Conduttore

Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore.

Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono, ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Art. 13 Riscaldamento - Impianto termico autonomo

Il Locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma, funzionante, con il seguente rendimento (vedi ACE).

In tale stato, il Conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al Locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del d.P.R. 412/1993. Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, il Conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato e abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Al presente contratto viene altresì allegato il libretto inerente l'impianto termico, debitamente compilato e sottoscritto, per la sola fase iniziale, dalla proprietà.

Tale libretto dovrà esser aggiornato a cura del Conduttore e riconsegnato al Locatore al termine della locazione, completo di ogni sua parte. Tutti i costi, che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento, sia per la manutenzione ordinaria, saranno a carico del Conduttore. Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto saranno a carico del Conduttore, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.

Art. 14 Responsabilità

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte.

Art. 15 Installazione antenna televisiva

L'immobile è già provvisto di antenna televisiva e parabola satellitare.

Art. 16 Accesso all'immobile

Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 17 Diritto di prelazione

Il Conduttore ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 18 Oneri fiscali e di registrazione

Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti banca, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta, è posta per intero a carico del conduttore.

Art. 19 Clausole essenziali e risoluzione

Le clausole 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto.

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Art. 20 Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 21 Diritto applicabile

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del Codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

Art. 22 Modifiche e/o integrazioni del contratto

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 23 Domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

Art. 24 Risoluzione delle controversie

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno deferite al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di Grosseto iscritta nel Registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

Nel procedimento avviato le Parti potranno, a loro scelta essere assistite, eventualmente, dalla rispettiva organizzazione sindacale dei Conduttori e associazione della proprietà edilizia.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare degli artt. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal Conduttore stesso accettate.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

