

maria cristina stammati architetto

Grosseto, 07.07.2023

**Spett.le Tribunale di Grosseto**  
**Al Giudice dell'Esecuzione**  
**D.ssa Cristina Nicolò**

oggetto: integrazione e aggiornamento della perizia relativa al procedimento di cui al R.G. 268/2017 – LOTTO 1

L'integrazione si riferisce al LOTTO N. 1, a seguito della risposta data dal Dirigente Area Tecnica del Comune di Castiglione della Pescaia alla sottoscritta in merito all'istanza formulata al fine di ottemperare a quanto richiesto dal Giudice nell'udienza del 23.11.2022 (ALLEGATO 1).

Contestualmente è stata riformulata la stima degli immobili del LOTTO 1 tenendo conto delle quotazioni immobiliari aggiornate dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 2).

**Il CTU**  
arch. Maria Cristina Stammati

**STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE N. 1**

(LOTTO N. 1)

Valori base aggiornati alle quotazioni immobiliari attuali dell'Agenzia delle Entrate:

- a) Valore sup. lorda appartamento in stato conservativo normale = 3.300,00/4.000,00 €/mq
- b) Valore sup. lorda garage = 1.450,00/1.800,00 €/mq

Valori mediati:

- a) Valore sup. lorda = 3.650,00 €/mq
- b) Valore sup. lorda = 1.625,00 €/mq

Superficie lorda del bene in perizia e stima del valore:

- a) sup. lorda appartamento  
mq 105,00 x 3.650,00 €/mq = € 383.250,00
  
- b) sup. lorda garage mq 18,00 x 1.625,00 €/mq = € 29.250,00

-----  
**€ 412.500,00**

a detrarre:

- corrispettivo per la trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà € 20.954,00
  - eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione € 6.984,67
- per un totale di **€ 27.938,67**

Valore globale complessivo:

**€ 412.500,00 - € 27.938,67 = € 384.561,33 che si può arrotondare a € 384.000,00**

**IL LOTTO N° 1 E' COMPOSTO DALL'UNITA' IMMOBILIARE N° 1**

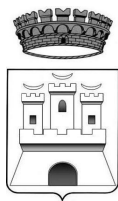
**PREZZO BASE LOTTO n. 1**

**384.000,00 € (Euro TRECENTOOTTANTAQUATTROMILA/00)**

Grosseto, 07/07/2023

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Arch. Maria Cristina Stammati**



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
Provincia di Grosseto

SETTORI: PIANIFICAZIONE, EDILIZIA, PATRIMONIO  
E RIGENERAZIONE URBANA



Vedi PEC/Mail del 05/07/2023

Spett.le CTU Arch. Stammati Maria Cristina  
PEC: [mariacristina.stammati@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.stammati@archiworldpec.it)

Oggetto: Risposta al prot. 18295/2023 per approfondimenti richiesti per Esecuzione Immobiliare n° 268/2017 – precisazione sub.

Facendo seguito alle precedenti comunicazioni prot. n° 28210/2022 del 13/10/2022 e prot. n° 27313/2022 del 05/09/2022, nelle quali si argomentava la richiesta di chiarimenti e successiva richiesta di informazioni integrative nei riguardi della proprietà censita al catasto fabbricati della provincia di Grosseto al fg 103, p.lla 1358, sub 17 e 32.

Si informa - in risposta a vs. richiesta con prot. 18295 del 24/05/2023 - della non necessità del pagamento del conguaglio del prezzo di esproprio relativo alla scheda patrimoniale GRB0429 del “Le Paduline – Ponte Giorgini” la quale si intendeva pendente e quindi ogni altra procedura legata all’area risultava sospesa, non definita e impossibile da concludersi.

In data 02/12/2022 è stato firmato l’accordo di valorizzazione immobiliare ai sensi dell’art. 15 della l. 241/1990 fra Pubbliche Amministrazioni con l’Agenzia del Demanio, registrato al rep. n° 15858 e alla racc. n° 10464 il 15/12/2022 del Registro Immobiliare di Grosseto.

Si informa, inoltre, che in data 12/06/2023 con Delibera Consiliare n° 40/2023 sono stati recepiti gli aggiornamenti normativi in materia di regolamentazione della *trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione*. Nel nuovo regolamento della materia sopra citata e nell’allegato tecnico - entrambi allegati della Delibera - sono descritte le modalità di calcolo vigenti in materia dalla data del 22/05/2022 e recepite da questo ufficio in data 12/06/2023, pertanto ad oggi è possibile calcolare e determinare il corrispettivo per la trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà, di seguito riportato:

$$\text{CUc48} = \text{Vv60\%} - \text{Oneri concessori} = \text{€ 20.954,00}$$

Di seguito il corrispettivo per l’eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione:

$$\text{CUc49bis} = \text{CUc48} \times 0,5 \times (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC} = \text{€ 6.984,67}$$

Per un totale di € **27.938,66**.

Castiglione della Pescaia, 05/07/2023

Il Dirigente Area Tecnica  
Settori Pianificazione, Edilizia, Patrimonio,  
Rigenerazione Urbana e LLPP, Paesaggio, Ambiente  
Dott. Agr. Fabio Menchetti  
(f.to digitalmente)

Bandiera Blu  
2000 - 2022



Foundation for  
Environmental  
Education

5 Vele  
2000 - 2022



Legambiente  
Touring Club Italiano

Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km. 19 - 58043 Castiglione della Pescaia  
P.I. 00117100537 - Centralino 0564/927111  
Sito Internet: <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it>  
e-mail certificata: [comune.castiglione.pescaia@legalmail.it](mailto:comune.castiglione.pescaia@legalmail.it)  
e-mail: [f.menchetti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it](mailto:f.menchetti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it)  
Telefono 0564/927208 - 165 - Fax 0564/927121





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: CASTIGLIONE D PESCAIA

Fascia/zona: Centrale/CASTIGLIONE DELLA PESCAIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice zona: B1

Microzona: 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	3300	4000	L	8,6	12,6	L
Autorimesse	Normale	1450	1800	L	6,2	8,8	L
Ville e Villini	Normale	4600	5900	L			

Stampa

Legenda

