



*Massimo Costagliola*  
*Ingegnere*

[www.massimocostagliolaingegnere.it](http://www.massimocostagliolaingegnere.it)

Part.IVA 01363530534 - Cod.Fisc. CSTMSM64P07G088Q

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto n° 646

Studio Tecnico di Consulenza e Progettazione, Via Friuli 8, 58100 GROSSETO

Tel. e Fax 0564-23546, Cell. 320-4116599; E-mail: [info@massimocostagliolaingegnere.it](mailto:info@massimocostagliolaingegnere.it)

---

## TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA  
N. 34/2019

JULIET S.P.A. - C.F.: 01461980524  
in rappresentanza di  
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – C.F.: 00884060526  
CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: *Dott.ssa Claudia FROSINI*

## CONSULENZA TECNICA *VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE*

C.T.U.: Ing. Massimo COSTAGLIOLA



## Indice

PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA .....	3
1. Primo Quesito .....	5
1.1 Verifica della Documentazione.....	5
1.2 Verifica Ipotecatale .....	5
1.3 Ventennio.....	6
1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni.....	7
2. Secondo Quesito .....	8
2.1 Descrizione degli Immobili .....	8
2.1.1 Caratteristiche generali rilevate allo stato dei luoghi .....	8
3. Terzo Quesito.....	10
4. Quarto Quesito.....	10
5. Quinto Quesito.....	11
6. Sesto Quesito .....	15
7. Settimo Quesito.....	19
8. Ottavo Quesito.....	19
9. Nono Quesito.....	19
10. Decimo Quesito .....	19
11. Undicesimo Quesito .....	19
12. Dodicesimo Quesito.....	20
12.1 Criterio di stima adottato .....	20
12.2 Stima del compendio in oggetto .....	20
12.3 Determinazione dei lotti – Lotto Unico .....	22
FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	23



## PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA

Il sottoscritto **Ing. Massimo COSTAGLIOLA**, nato ad **Orbetello (GR)** il giorno **07/09/1964**, **C.F.: CSTMSM64P07G088Q**, Libero Professionista con studio tecnico di consulenza e progettazione sito in Grosseto, alla Via Friuli 8;

- iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n° 646;
- iscritto al Collegio degli Ingegneri della Toscana al n° 3881;
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, nella sezione degli Ingegneri al n. 37;

nominato, in qualità di CTU per la procedura immobiliare n. 34/2019, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia FROSINI, con accettazione dell'incarico trasmesso in data 06/05/2019, si accinge a rispondere ai quesiti relativi all'incarico di cui sopra e precisamente:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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 D.P.R. 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** la 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 nel 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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. 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 transizione 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 anteriore 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 ed 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);

Le attività peritali sono iniziate in data **06/05/2019** con l'accettazione dell'incarico conferito e sono successivamente proseguite nei giorni:

- **12/11/2019**, con il reperimento della documentazione, in atti della procedura, dalla postazione telematica;
- **12/11/2019**, con lo studio degli atti della procedura;
- **16/03/2020**, con il ritiro di visura e planimetria catastale;
- **16/03/2020**, con la richiesta presso l'Archivio Notarile di Grosseto del titolo di provenienza;
- **18/03/2020**, con il pagamento del bonifico per l'acquisizione del titolo di provenienza presso l'Archivio Notarile di Grosseto e la sottoscrizione della privacy;
- **27/04/2020**, con il ritiro presso l'Archivio Notarile di Grosseto di copia del titolo di provenienza;
- **27/04/2020**, con la trasmissione a mezzo pec dell'istanza, completa di allegati, di richiesta di accesso agli atti al Comune di Follonica;
- **27/04/2020**, con la trasmissione a mezzo pec della richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio del sig. inoltrata al Comune di Scarlino;
- **27/04/2020**, con il ricevimento a mezzo pec dell'estratto dell'atto di matrimonio del sig. dal Comune di Scarlino;
- **30/04/2020**, con il pagamento a mezzo bonifico dei diritti di segreteria per l'accesso agli atti del Comune di Follonica;
- **21/05/2020**, con il ricevimento a mezzo mail di parte della documentazione richiesta al Comune di Follonica;
- **27/05/2020**, con il ricevimento a mezzo mail di parte della documentazione richiesta al Comune di Follonica;
- **29/05/2020**, con il ricevimento a mezzo mail dell'ultima parte della documentazione richiesta al Comune di Follonica;
- **08/07/2020**, con l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento;
- **23/07/2020**, con il deposito della relazione descrittiva degli impianti e dell'A.P.E.;
- **21/08/2020**, con richiesta a mezzo mail di alcuni chiarimenti inoltrata all'Arch. Domenico Melone ed al Geom. Riccardo Fanti del Comune di Follonica;
- **26/08/2020**, con la ricezione a mezzo mail della risposta ad un quesito tecnico posto del Comune di Follonica, Dirigente settore Edilizia Privata Arch. Domenico Melone e tecnico istruttore Geom. Riccardo Fanti.

**Che il deposito della perizia è avvenuto in data 28/08/2020, entro la tempistica prevista (04/10/2020, udienza fissata in data 04/11/2020).**



## 1. Primo Quesito

**verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c. (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 o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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'articolo 30 del D.P.R. 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);

### 1.1 Verifica della Documentazione

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa ad eccezione del titolo di provenienza reperito successivamente presso l'Archivio Notarile di Grosseto.

### 1.2 Verifica Ipotecatale.

#### PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1

**Fabbricato sito in Comune di Follonica, alla Via dell'Industria 49 e precisamente:**

- 1) – Fabbricato ad uso artigianale/industriale sito in Comune di Follonica alla Via dell'Industria, con accesso dal civico 49 della detta via, distribuito su un unico piano (piano terra) e costituito da ampio vano oltre piccolo ufficio, due w.c. e due antibagni oltre corte esclusiva circostante.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Follonica;**

**- nel foglio 20, p.lla 512, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 971 mq., superficie catastale 907 mq, rendita €. 2.156,36;**

Confini: l'immobile sopra descritto confina con Via dell'Industria, Lelli o suoi aventi causa, Ricceri o suoi aventi causa su due lati, salvo se altri.



### 1.3 Ventennio

Il bene in oggetto risulta, **a tutto il giorno 28/08/2020**, di piena proprietà per i diritti di 1/1 del Sig. \_\_\_\_\_ per acquisto fattone (vigente il regime di separazione dei beni con il coniuge) con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Rodolfo Krieg di Follonica in data 07/05/2008, rep./racc. 61060/9914 registrato a Grosseto il giorno 09/05/2008 al n. 4514 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto il giorno 12/05/2008 al n. 4405 di R.P.F., dai signori:

-  
-

quali coniugi in regime di comunione legale dei beni

Ai signori I \_\_\_\_\_ come sopra generalizzati l'immobile sopra descritto é pervenuto per acquisto fattone con atto di compravendita del giorno 22/09/1979 del Notaio Antonio SAVONA di Massa Marittima (GR) rep./racc. 67689/13696 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il giorno 16/10/1979 ai numeri 10990/8142, dai signori:

-  
-

**Al ventennio ai signori** \_\_\_\_\_



#### 1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, l'unità immobiliare sopra descritta è stata oggetto delle seguenti formalità:

##### ISCRIZIONI

**Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il giorno 05/12/2008 ai nn. 19050/3753 per €. 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per €. 150.000,00 a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, con sede in Siena – Piazza Salimbeni 3, C.F.: 00884060526 e contro \_\_\_\_\_ come sopra generalizzato; intervengono nel mutuo in qualità di debitori non datori i signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, con atto ai rogiti del Notaio Rodolfo KRIEG di Follonica (GR) in data 03/12/2008 rep. 61553;

**Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il giorno 08/08/2012 ai nn. 9101/1055 per €. 374.397,12 a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.**, con sede in Bologna, C.F.: 03078981200 e contro \_\_\_\_\_ ;

**Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il giorno 25/02/2014 ai nn. 2052/224 per €. 200.000,00 a favore di:

-  
-  
.  
|

##### TRASCRIZIONI

**Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 28/03/2019 ai nn. 4095/2954 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, con sede in Siena. Piazza Salimbeni 3, C.F.: 00884060526 e contro \_\_\_\_\_ come sopra generalizzato per l'intero della piena proprietà, in forza di atto del Tribunale di Grosseto in data 18/03/2019, rep. 310.





## 2. Secondo Quesito

**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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

### 2.1 Descrizione dell'immobile

Il sopralluogo, per i dovuti rilievi, è avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Marta Isaura FLORIS, in data 08/07/2020.

#### 2.1.1 Caratteristiche generali rilevate allo stato dei luoghi



Il bene in oggetto é costituito da un fabbricato, con relative pertinenze, ad uso vendita al dettaglio/esposizione, deposito barche e motori fuoribordo, ufficio, oltre accessori ed è ubicato in Follonica alla Via dell'Industria con accesso dal civico 49.

L'immobile è distribuito prevalentemente al piano terra fatta eccezione di due zone soppalcate: l'una sovrastante l'ufficio con accessori, l'altra, sovrastante parzialmente la zona (internamente compartimentata) adibita a vendita al dettaglio e dotata, peraltro, di rilevanti superfici finestrate posta sul lato destro per chi entra dall'ingresso principale.

Si rileva anche corte esclusiva circostante.





Il bene ha una superficie complessiva netta di c.ca 900 mq. con altezza max. di c.ca 8,22 m., sul colmo, e min. di 6,75 m. ai lati della struttura. La porzione adibita a vendita al dettaglio ha superficie pari a c.ca 112 mq. con altezza interna pari a c.ca 5.73 m.

Sulla sinistra, per chi accede al bene dall'ingresso principale, si rilevano:

- al piano terra: un ufficio, due w.c. con unico antibagno, un magazzino ed un'ampia zona ad uso prevalente officina/deposito avente superficie pari a c.ca 63 mq. con altezza di c.ca 3 m;
- al piano primo: un ufficio di c.ca 33 mq. con altezza pari a 2,70 m., bagno di c.ca 6 mq., magazzino avente superficie pari a c.ca 20 mq. con altezza di 2,44 m. oltre porzione di superficie sovrastante la predetta officina.

Piani tra loro collegati a mezzo di scala metallica.

L'immobile in oggetto ha struttura in cemento armato di tipo prefabbricato, mentre il solaio superiore ha struttura in metallo ed è coperto con onduline.

Si rilevano sostanziali discrepanze rispetto lo stato concessionato nella fattispecie modifiche interne, prospettiche ed esterne, oltre altro, come meglio precisato al *par. 6*.



### 3. Terzo Quesito

**accerti** la 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 nel 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dal punto di vista del censimento degli immobili risulta corrispondenza con quanto indicato nel pignoramento.

### 4. Quarto Quesito

**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;

Dal punto di vista catastale si rilevano in generale le seguenti difformità e precisamente:

- l'indicazione dell'altezza pari a metri 6 riportata in planimetria è difforme da quanto rilevato sul posto in quanto addirittura inferiore all'altezza minima rilevata in sede di sopralluogo (c.ca 6,75 m.);
- mancata rappresentazione sia delle varie superfici finestrate presenti sia di rilevanti aperture esterne anche di tipo carrabile;
- mancata rappresentazione di superfici interne compartimentate, con particolare riferimento al piano terra lato destro;
- mancata rappresentazione di tutti i locali siti al piano terra lato sinistro e delle relative zone sovrastanti;

Per le correzioni necessarie da apportare si precisa che, come anche si vedrà al *par 6*, le relative variazioni catastali potranno essere eventualmente depositate quando tra lo stato dei luoghi e quello urbanistico si risconterà piena corrispondenza.



## 5. Quinto Quesito

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Di seguito gli articoli di riferimento estratti dal Regolamento Urbanistico Comunale riguardanti il bene in oggetto.

### **Art. 130 –Classificazione degli isolati dell'area urbana: disposizioni generali, contenuti e finalità.**

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una campagna di rilevazione degli isolati presenti nell'area urbana della città - condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale - definisce la classificazione di porzioni di territorio riconosciuti come isolati morfologicamente definiti, che costituiscono una precisa regola edificatoria della città.

In alcuni casi sono stati perimetrali gli isolati impropri e/o incompleti, a causa del disordine dell'edificato, con il fine anche tramite le prescrizioni normative di perseguire il riordino urbanistico e insediativo di parti più irregolari e sfrangiate della città.

Tali isolati, articolati in diverse classi, sono costituiti da singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base della valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.

La documentazione di analisi di supporto alla classificazione è contenuta nel quadro conoscitivo denominato "Schedatura degli isolati".

### **Art. 134 –Isolati produttivi.**

1. Nei 'tessuti produttivi' sono individuati gli ambiti denominati:

- A) "Isolati produttivi";
- B) "isolati produttivi di riqualificazione".

#### **A) Isolati produttivi:**

2. Negli isolati produttivi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- laboratori di ricerca con i rispettivi uffici
- commercio al dettaglio e di piccola distribuzione, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- pubblici esercizi
- attività pubbliche o di interesse pubblico,

3. Sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività private di servizio alla persona
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici;
- spazi espositivi

4. Negli "Isolati produttivi" non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- grande e media distribuzione del settore alimentare
- produzione industriale con processi di lavorazione a rischio di nocività

5. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" delle presenti norme relativamente alle destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 1 e 2.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 1 e 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Per gli edifici legittimi con destinazione prevalente diversa dall'artigianale/industriale, di cui sia comprovata la storicità dal catasto d'impianto e, nel rispetto di quanto al presente articolo, sono ammesse le categorie di intervento



*fino alla Ristrutturazione edilizia 'R2' art. 25 delle presenti norme ed il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione prevalente Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.*

*Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome. Lo spazio di portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate è definito quale alloggio di servizio legato da vincolo pertinenziale, avente la superficie utile lorda compresa fra un minimo di 65 mq. e un massimo di 120 mq, per ogni lotto urbanistico di riferimento a prescindere dalla SUL produttivo esistente.*

*Si precisa che il lotto urbanistico di riferimento è quello risultante dai titoli abilitativi precedentemente rilasciati.*

*Si precisa altresì che fra l'attività produttiva e l'alloggio di servizio deve essere costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese del richiedente e a cura del Comune. Il vincolo pertinenziale deve precisare che gli alloggi di servizio realizzati ai sensi del presente comma non possono essere ceduti separatamente dall'attività produttiva alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.*

*I relativi atti di cessione sono nulli.*

*Fra le attività di interesse pubblico ammesse sono comprese anche le associazioni onlus di volontariato, che potranno prevedere, nell'ambito del servizio svolto, la possibilità di organizzare degli spazi all'interno della struttura, da riservare a pernottamento temporaneo alle persone assistite e in difficoltà.*

*6. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:*

- manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- restauro e risanamento conservativo;*
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3', R4;*
- ampliamenti dei fabbricati esistenti in lotti non saturi fino al raggiungimento dell'indice fondiario di copertura (Rc) massimo del 40%*
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico un tantum massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;*

*Gli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nel seguente caso:*

- per consentire una riorganizzazione morfologica funzionale atta a ristabilire un riallineamento di fronti, una maggior superficie libera nel lotto di pertinenza e all'integrazione di funzione amministrative a quelle produttive.*

*In questo caso l'intervento deve obbligatoriamente riguardare l'intero lotto con il soddisfacimento al suo interno degli standard edilizi.*

*L'intervento è assoggettato a Piano Unitario e possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.*

*L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte finalizzato anche al mantenimento delle destinazioni d'uso conseguite*

*7. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono comunque consentiti:*

- l'accorpamento delle unità immobiliari;*
- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.*

*8. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.*

*Tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.*

*9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico un tantum, ove consentito):*

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;*



- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

10. Fermo restando il rispetto delle disposizioni sopra elencate, per gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 11 e 12;

- a) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 11;
- b) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- c) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- d) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
- e) realizzazione di volumi tecnici interrati;
- f) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129;
- g) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenti interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico.

Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrate possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

11. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute:
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante ampliamento volumetrico. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) interessata, negli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso. Sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- b) l'inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.

12. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%
- Altezza massima: Hmax ml 10,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 50%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 11, art. 13, e art. 14, delle presenti norme.

È permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

13. Sono ammessi interventi di completamento dei lotti liberi, con la realizzazione di nuove costruzioni, nel rispetto di quanto riportato nelle relative Schede di Indirizzo in Allegato A.





## **B) Isolati produttivi di riqualificazione.**

1. Nei 'tessuti produttivi' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati produttivi di riqualificazione". Tali aree sono state individuate per la loro morfologia e soprattutto per la loro localizzazione frontale rispetto alla Via Aurelia.

La disciplina riferita alle aree di cui sopra è definita da quanto riportato: nei commi precedenti del presente articolo, con la precisazione che in caso di sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, l'incremento volumetrico una tantum massimo è pari al 15% della superficie utile lorda (Sul) legittima al successivo Art. 139 in relazione al raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e della sostenibilità ambientale che deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

### **Art. 139 – Tessuti con funzione prevalentemente produttiva.**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo artigianale, in prevalenza realizzate nel corso degli anni '60 e '70 del XX secolo, nelle quali alle tipologie edilizie destinate alla produzione industriale ma prevalentemente artigianale, dove fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata, a cui recentemente nei lotti liberi si sono aggiunti complessi indipendenti ad uso residenziale e/o uffici.

Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva fra loro disomogenei.

Si riscontra la mancanza di attività terziarie, pubblici esercizi, attività artigianali e di servizio.

I tessuti con funzione prevalentemente produttiva di cui al presente articolo, sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, così come le specifiche porzioni dei tessuti produttivi di tipo promiscuo, sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. All'interno dei 'tessuti con funzione prevalentemente produttiva' sono individuati due classi di isolati: "isolati produttivi" e "isolati produttivi di riqualificazione".

3. All'interno dei tessuti con funzione prevalentemente produttiva gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

al miglioramento degli equilibri insediativi

alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;

a determinare una maggiore integrazione con i tessuti adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza e l'artigianato.

4. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo, tettoie e porticati aperti su tre lati, nel rispetto di quanto indicato all'art.30 delle presenti norme.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale che, previo parere della competente A.S.L. e del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, potrà derogare dai parametri fissati per le altezze dei vani commerciali e per l'aero-illuminazione degli medesimi.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.



## 6. Sesto Quesito

**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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

A seguito di ricerche con relativa acquisizione della documentazione reperita, via mail, direttamente dall'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Follonica, è emerso che il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di:

- **Nulla osta per esecuzione di lavori edili, rilasciato dal Sindaco del Comune di Follonica, prot. 11790, P.E. 3217 del 22/07/1975** al sig. Bigiarini Alfiero per *la costruzione di un capannone ad uso artigianale*. L'inizio dei lavori risalirebbe al giorno 25/07/1975 e la fine dei lavori al giorno 28/07/1979.
- **Richiesta di Concessione a edificare di cui alla P.E. 15/96, fatta dal sig. Tale pratica è stata archiviata dal Comune di Follonica, con comunicazione prot. 2274 del giorno 17/10/1997, per decorrenza dei termini della documentazione integrativa richiesta e mai depositata;**
- **Concessione edilizia gratuita, prot. 10833, P.E. D/98/175, C.E. G/98/175 del giorno 11/05/1998, rilasciata alla TELECOM S.P.A. di eseguire i lavori di installazione di colonnina telefonica.**

### Verifica di conformità

Dall'esame delle predette pratiche edilizie reperite, dei relativi riscontri e confronti con lo stato dei luoghi, fatto salvo errori od omissioni, sentiti inoltre, l'ufficio tecnico della pubblica amministrazione competente, si riscontrano le difformità che seguono e si indicano le possibili soluzioni, che comunque dovranno essere previamente verificate con il Comune di Follonica e precisamente:

- *il fabbricato non sembra essere in possesso del certificato di agibilità;*
- *la superficie edificabile del lotto sarebbe dovuta essere pari a 2.000 mq. invece di 1.800 mq. di progetto come si evince dall'estratto del R.E.C. vigente all'epoca;*



- dall'esame dell'elaborato grafico allegato al titolo edilizio originario, è certo che alcuni distacchi del fabbricato verso i confini non rispettino la distanza prevista dal R.E.C. vigente all'epoca del rilascio del Nulla Osta a Edificare. Nel progetto reperito si rileva, ad esempio, la distanza di 5 metri anziché 7 come previsto dal Comune di Follonica e come segnalato dall'Ingegnere Capo in data 15/07/1975;

- 123 -

ART. 85°

ZONA D

Industria

Appartengono alla Zona D le zone destinate all'artigianato industriale in genere.

Destinazione edilizia: è consentita la costruzione di stabilimenti ed impianti industriali in genere, sale per mostre, magazzini, spazi coperti per autoveicoli, serbatoi, ecc.

Non è ammessa la costruzione di case per abitazioni; sono ammesse eccezionalmente le abitazioni per il personale di custodia e per i dirigenti.

Piccola industria e artigianato industriale.

A<sub>sp</sub> = 10%

K = 40%

Superficie minima del lotto	= mq. 2.000
Altezza massima	= ml. 9,00
Altezza minima	= ml. 3,50
Distanza minima dai confini	= ml. 7,00
Arretramento minimo dal filo stradale	=



- *si precisa inoltre che successivamente alla fine dei lavori e precisamente in data 28/07/1979 si dichiarava che: "...i lavori sono effettivamente terminati conformemente al progetto approvato.";*
- *si rileva diversa distribuzione degli spazi interni con relativa compartimentazione di superficie e realizzazione di ambienti al piano terra parzialmente soppalcati;*
- *si rileva la realizzazione di nuovi ambienti ai piani terra e primo siti sul lato sinistro del fabbricato per chi accede dall'ingresso principale;*
- *ci sono variazioni prospettiche rilevanti costituite da superfici finestrate e da aperture carrabili laterali;*
- *si rilevano diverse misure delle altezze interne.*

Parte delle difformità rilevate, tra cui modifiche interne e prospettiche realizzate presumibilmente nel 1996 (vedasi richiesta di cui alla P.E. 15/96), potranno essere sanate depositando richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi art. 209 L.R.T. 65/2014.

Il costo comprensivo di spese tecniche a carico del titolare del bene potrebbe essere quantificato in c.ca €. 3.500,00.

Per altre difformità, come ad esempio il mancato rispetto dei confini, la via ordinaria suggerirebbe, sentito anche il Comune di Follonica, il deposito della richiesta di pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 206 L.R.T. 65/2014.

Tuttavia tale tipo di pratica ha almeno due svantaggi non di poco conto:

- 1) – *una volta effettuato il pagamento il bene non risulta comunque sanato ma solamente regolarizzato dal punto di vista della commerciabilità;*
- 2) – *da un primo calcolo approssimativo, verificato con la competente autorità, l'importo a carico del titolare del bene comprese anche le spese tecniche risulterebbe superiore a €. 180.000,00.*

**Altra soluzione**, sentita la competente Autorità, peraltro sicuramente più percorribile e quindi consigliabile, sarebbe quella di richiedere il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/'85. Tale richiesta da trasmettere entro 120 giorni dal decreto di trasferimento può essere depositata visto che il bene è stato realizzato in forza di titolo rilasciato nel 1975. Il costo comprensivo di spese tecniche in tal caso sarebbe ben più abbordabile poiché da stime preliminari, verificate con il Comune di Follonica, potrebbe ammontare a c.ca €. 11.000,00 fatto salvo errori od omissioni.



Al soggetto che avrà interesse ad acquisire il bene in sede giudiziaria é consigliabile un preventivo passaggio per conferma di quanto sopra menzionato, soprattutto in merito ai costi stimati per rilascio della concessione in sanatoria ai sensi Legge 47/85 e della sanatoria ai sensi art. 209 L.R.T. 65/2014, presso l'ufficio urbanistica – edilizia privata del Comune di Follonica anche perché, ad oggi, sembra non sia stato definitivamente approvato, ma solamente adottato, il nuovo strumento urbanistico introdotto dalla regione (Piano Operativo).





## 7. Settimo Quesito

**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;

Lotto Unico

## 8. Ottavo Quesito

**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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile in oggetto è stato pignorato per la quota di piena proprietà pari a 1/1.

## 9. Nono Quesito

**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 transizione 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;

Immobile occupato dalla proprietà.

## 10. Decimo Quesito

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Nulla

## 11. Undicesimo Quesito

**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;

Come si evince dagli elaborati parziali, che si uniscono alla presente, estratti dal piano strutturale del Comune di Follonica, nella zona in oggetto non ci sono vincoli paesistici ed idraulico ma solo vincolo idrogeologico.



## 12. Dodicesimo Quesito

**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 anteriore 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 ed 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);

### 12.1 Criterio di stima adottato

Per la quantificazione della stima dei beni in oggetto, si evince, che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta ipotizzata in riferimento al momento particolare di crisi economica attuale.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello **sintetico comparativo**, che tiene conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, sentiti gli operatori di mercato, realizzata la relativa scala di prezzi, si inserirà il compendio immobiliare da stimare in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, lo stato della struttura, la loro accessibilità o meno, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive dei fabbricati ed il loro stato di conservazione, la regolarità o irregolarità urbanistica e catastale, l'incertezza legata alla eventualità di portare a compimento l'opera e con quale destinazione d'uso ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

### 12.2 Stima del compendio in oggetto

Il metodo comparativo suddetto si applica quindi ad immobili aventi stessa ubicazione, analoga distribuzione e caratteristiche dei singoli locali, stessa superficie rispetto quelli oggetto della presente valutazione e stessa destinazione d'uso.

Prima di procedere alla determinazione del valore venale di vendita, è necessario tenere conto, in via preliminare, del contributo (per incremento o decremento) di vari fattori che indubbiamente incidono economicamente sulla determinazione del valore commerciale degli immobili e precisamente:

- *l'immobile in oggetto, a destinazione artigianale/industriale, si trova in Comune di Follonica, alla Via Dell'Industria;*
- *lo stato dei luoghi non risulta conforme, né con quello urbanistico né con quello catastale;*
- *l'immobile non sembra essere in possesso del certificato di agibilità;*
- *alcune difformità, visti gli attuali strumenti urbanistici, non sono sanabili ma solo regolarizzabili a fronte di una ingente spesa;*
- *altre difformità, risalenti a lavori eseguiti in assenza di titolo, sembra nel 1996, potranno essere sanate solo depositando richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 L.R.T. 65/2014 a fronte di una spesa quantificabile in circa €. 3.500,00*
- *unico modo per sanare le difformità risalenti al periodo di costruzione del fabbricato sarebbe il deposito della richiesta di rilascio della concessione in sanatoria come previsto dall'art. 40 comma 6 Legge 47/'85;*
- *la valutazione immobiliare, il criterio di determinazione della stima, oltre tutto il resto, tengono conto di quanto già menzionato in relazione con particolare riferimento ai paragrafi 2, 4, 5, 11, ma soprattutto 6 e 12;*
- *indagini presso agenzie immobiliari del luogo, che sono state contattate ed hanno contribuito con indicazioni di massima alla formazione della stima, hanno evidenziato come a partire dal II° semestre del 2011 si sia verificato il graduale crollo delle quotazioni degli immobili in genere, più precisamente, come sia venuto a mancare la richiesta di mercato che contribuisce alla parametrizzazione per le stime e le quotazioni di riferimento degli immobili dovuta al*



*particolare momento di crisi economica con particolare riferimento allo stato di emergenza sanitaria dovuta al Covid-19, che incide in maniera determinante sulle trattative di compravendita immobiliari;*

- *per quanto detto i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 10 - 15 %;*
- *che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale;*
- *che, sentite le agenzie immobiliari del posto, il prezzo base degli immobili aventi analoghe caratteristiche a quelle oggetto di stima e situati più o meno nella stessa zona varia secondo le quotazioni di cui appresso:*

Fabbricato ad uso artigianale/industriale con accessori e pertinenze: **€. 500,00** al mq. netto per un complessivo valore di stima di **€. 450.000,00**.

Pertanto scorporando il valore dell'immobile dai costi complessivi da sostenere, quantificabile in c.ca €.  
**15.000,00**, per renderlo urbanisticamente conforme alla legislazione vigente, si ottiene il valore venale di  
vendita pari a €. **435.000,00**.

#### NOTA

Si precisa che la descrizione dell'immobile inserita nel lotto di vendita, è riferita a quanto graficamente rappresentato nella planimetria catastale che in tal caso pur coincidendo sostanzialmente con quanto graficamente rappresentato del titolo edilizio originario di costruzione del bene, differisce ampiamente dall'attuale stato dei luoghi.



### 12.3 Determinazione dei lotti – lotto unico.

#### PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 – LOTTO UNICO

Fabbricato sito in Comune di Follonica, alla Via dell'Industria 49 e precisamente:

- 1) – Fabbricato ad uso artigianale/industriale sito in Comune di Follonica alla Via dell'Industria, con accesso dal civico 49 della detta via, distribuito su un unico piano (piano terra) e costituito da ampio vano oltre piccolo ufficio, due w.c. e due antibagni oltre corte esclusiva circostante.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Follonica;**

- nel foglio 20, p.lla 512, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 971 mq., superficie catastale 907 mq, rendita €. 2.156,36;

Confini: l'immobile sopra descritto confina con Via dell'Industria, Lelli o suoi aventi causa, Ricceri o suoi aventi causa su due lati, salvo se altri.

**Prezzo base per metro quadro netto = €. 500,00**  
(diconsi Euro Cinquecento/00)

**Metri quadri netti 900 \* € 500,00 = € 450.000,00**  
(diconsi Euro Quattrocentocinquantamila/00)

**A detrarre il costo di €. 15.000,00 per spese di condono e sanatoria**

**VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1 – LOTTO UNICO**  
**€. 435.000,00**  
(diconsi Euro Quattrocentotrentacinquemila/00)

Allegati:

- Planimetria, visura, e mappa catastale
- Estratto atto di matrimonio
- Copia titolo di provenienza
- Copia titoli edilizi ricevuti dal Comune di Follonica
- Estratti R.U. Comune di Follonica
- Rappresentazione fotografica

Grosseto --/08/2020

*Con Osservanza*  
*Il C.T.U.*  
Ing. Massimo COSTAGLIOLA



**FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**  
**PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 – LOTTO UNICO**

Fabbricato sito in Comune di Follonica, alla Via dell'Industria 49 e precisamente:

- 1) – Fabbricato ad uso artigianale/industriale sito in Comune di Follonica alla Via dell'Industria, con accesso dal civico 49 della detta via, distribuito su un unico piano (piano terra) e costituito da ampio vano oltre piccolo ufficio, due w.c. e due antibagni oltre corte esclusiva circostante.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Follonica;**

- nel foglio 20, p.lla 512, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 971 mq., superficie catastale 907 mq, rendita €. 2.156,36;

Confini: l'immobile sopra descritto confina con Via dell'Industria, Lelli o suoi aventi causa, Ricceri o suoi aventi causa su due lati, salvo se altri.

**VALORE DELL'IMMOBILE – LOTTO UNICO - PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1**

**€. 435.000,00**

(diconsi Euro Quattrocentotrentacinquemila/00)

In tale importo è esclusa la cifra di €. 15.000,00 dovuta per spese di condono e sanatoria

Grosseto --/08/2020

*Con Osservanza*  
*Il C.T.U.*  
Ing. Massimo COSTAGLIOLA

