

PDF Eraser Free

## TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 46/2019 R.G.E.I.

promossa da

Creditore  
BANCA CR FIRENZE S.P.A.

- CF n° 04385190485

CONTRO

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Giudice Delegato: Dr.ssa Claudia FROSINI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U. Ing. Lorenzo Maria MACCIONI

Grosseto, 06/06/2019





# PDF Eraser Free

## 1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Maria MACCIONI, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Marche 75, iscritto all'albo degli ingegneri di Grosseto al n° 924, veniva indicato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Il sottoscritto nominato dall'Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa Claudia FROSINI, in seguito a convocazione, e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito in data 04/05/2019 veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

**1° Quesito:** *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'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 risultasse dalla documentazione in atti).*

**2° 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.).*

**3° 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 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 nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

**4° 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.*

**5° Quesito:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

**6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. **Effettui** ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*



PDF Eraser Free

**7° 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.*

**8° 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.*

**9° 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 trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 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° Quesito:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

**11° 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); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

**12° 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).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 06/05/2019 e in data 21/05/2019 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dr. Giuseppe CICCONE concluso con esito negativo. Un secondo sopralluogo concluso con esito negativo è stato effettuato in data 24/05/2019 e un terzo sopralluogo è stato effettuato in data 03/06/2019. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

\*\*\*\*\*

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta e per rispondere ai quesiti formulati.



PDF Eraser Free

**1° Quesito: 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'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 risultasse dalla documentazione in atti).

E' stato verificato che in data 01/04/2019 è stata rilasciata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale previsto dall'art. 567 c.p.c., il tutto relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, oltre alle visure storiche dell'immobile. Risultando mancanti lo stralcio di mappa catastale relativo all'edificio oggetto di causa, nonché la planimetria catastale rappresentante la consistenza e la distribuzione interna dell'immobile de quo, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione (Modello BN) e le visure catastali per immobile aggiornate.

Dalla certificazione, nonché dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che l'immobile oggetto della procedura esecutiva individuato da "piena proprietà" di:

- un **IMMOBILE** in LOC PRESELLE nel COMUNE DI SCANSANO Gr, corrispondente al civico 10 Piano **T, 1 e 2 (sottotetto)**... censito al catasto fabbricati nel Comune di Scansano al foalio **41 Particella 117 sub.1**, è di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/1.

Dalle suddette certificazioni ed in considerazione anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, dal ventennio a tutto il 01/04/2019 relativamente agli immobili de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.

### 1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE

- nota di iscrizione del 24/05/2011 - Registro Particolare 1312 Registro Generale 6808 ai rogiti PUBBLICO UFFICIALE GIUDICE DI PACE DI GROSSETO Repertorio 17 del 10/01/2011 IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO per un importo complessivo di Euro 8.000,00 di cui Euro 1.600,49 di capitale, A FAVORE della \_\_\_\_\_ con sede in Grosseto CF \_\_\_\_\_ e CONTRO \_\_\_\_\_ per la piena proprietà sopra:



PDF Eraser Free

"**IMMOBILE** censito al catasto fabbricati nel Comune di Scansano al foglio 41 Particella 117 sub. 1 graffato sub. 22 per la proprietà di 1/1..."

- nota di iscrizione del 25/02/2000 - Registro Particolare 439 Registro Generale 2846 ai rogiti Notaio Paola Maria Letizia USTICANO Repertorio 22890 del 24/02/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per un importo complessivo di Euro 1.032.913,79 di cui Euro 516.456,89 di capitale, A FAVORE della [redacted] con sede in Milano CF [redacted] e CONTRO [redacted] con sede in Grosseto CF [redacted] per la piena proprietà sopra:

"**IMMOBILE** censito al catasto fabbricati nel Comune di Scansano al foglio 41 Particella 117 sub. 1 e sub. 22 per la proprietà di 1/1... oltre altri subalterni"

### ***1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI***

- nota di TRASCRIZIONE del 08/03/2019 - Registro Particolare 2228 Registro Generale 3110 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO con atto del 02/02/2019 n. rep 77 del **verbale di pignoramento immobiliare** – a favore di [redacted] CF n. [redacted] e contro [redacted] per la quota di 1/1 sopra:

"**IMMOBILE** censito al catasto fabbricati nel Comune di Scansano al foglio 41 Particella 117 sub. 1 graffato sub. 22 per la proprietà di 1/1..."

- nota di TRASCRIZIONE del 17/10/1996 - Registro Particolare 8471 Registro Generale 12131 Pubblico ufficiale Notaio MARCHIO Andrea con atto del 02/10/1996 n. rep 5209 ATTO TRA VIVI –CONVENZIONE EDILIZIA – a favore del COMUNE DI SCANSANO e contro [redacted] sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Scansano al foglio 41 Particella 80 P sub. --, per la proprietà di 1/1...."

### ***1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO***

Dalla certificazione notarile del 01/04/2019 sostituiva del certificato ipocatastale e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti:

- a [redacted] CF [redacted] mediante ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA del 15/06/2000 rep. 23225 trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Grosseto in data 13/07/2000 Registro generale 9779 Registro Particolare 6788 Rogante: USTICANO Paola Maria Letizia per la proprietà di 1/1:

"**IMMOBILE** censito al catasto fabbricati nel Comune di Scansano al foglio 41 Particella 117 sub. 1 graffato sub. 22..."



## PDF Eraser Free

- alla Società I CF mediante ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA del 30/11/1995 rep. 4563 trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Grosseto in data 04/12/1995 Registro generale 13415 Registro Particolare 9246 Rogante: MARCHIO Andrea per la proprietà di 1/1:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Scansano al foglio 41 Particella 80 P sub. -  
...."

- all' in data antecedente il ventennio sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Scansano al foglio 41 Particella 80 P sub. -  
...."

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Estratto del catasto;
- Certificazione della Conservatoria dei RR.II. attestante:
  - a) gli eventuali cambi di proprietà del ventennio;
  - b) iscrizioni;
  - c) trascrizioni.



PDF Eraser Free

**2° 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.A) LA LOCALITA' – LA ZONA

- L'unità immobiliare consiste in un appartamento ubicato in Loc Preselle (Valletta), 10 nel Comune di Scansano (GR). L'area è di tipo residenziale e risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus (Fermata Preselle 8/G) distante circa 80 mt, si precisa che nelle vicinanze non vi sono centri commerciali e servizi di prima necessità.
- L'immobile consiste in un appartamento composto da 5 vani catastali oltre corte esclusiva con accesso indipendente dalla Via di lottizzazione, che si sviluppa al piano terreno, piano primo e piano secondo. La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario (si evidenzia che la lottizzazione a cui fa capo l'immobile oggetto di stima è priva di autorizzazione allo scarico con conseguente mancato rilascio da parte del Comune di Scansano dell'agibilità in quanto l'Amministrazione non ha preso, a tutto il 24 Maggio 2019 data di accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scansano da parte dello scrivente CTU, in carico le opere primarie inerenti la gestione dell'attuale depuratore che dovrà essere assegnato alla Società Acquedotto del Fiora per i cui dettagli si rimanda alla Pratica Edilizia 241/97 allegata alla presente perizia di stima (Allegato A.05)).

## 2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento (A/2) composto da un vano che funge da ingresso al piano terreno oltre che da originario carport al quale si accede dalla circostante corte esclusiva identificata dal sub 1 graffato a sua volta al sub 22, dal vano di ingresso si accede, mediante un disimpegno, al vano scale che permette l'accesso al piano primo ove è presente un soggiorno dotato di porta finestra che permette l'accesso a una terrazza. Dal soggiorno si accede inoltre a un vano adiacente e comunicante adibito a angolo cottura e a una seconda terrazza chiusa con infissi scorrevoli. Dal soggiorno, tramite un disimpegno, si accede al reparto notte che si compone di una camera (dotata di porta finestra che permette l'accesso alla terrazza dotata di accesso anche dal soggiorno), ad un bagno e una seconda camera. Tramite una seconda rampa di scale interna con acceso dal soggiorno si accede al piano secondo (sottotetto) ove è presente un vano adibito a deposito occasionale; la



PDF Eraser Free

proprietà del Sig. [REDACTED] (proprietà di 1/1) individuata dal Catasto Fabbricati del Comune di Scansano al Foglio 41 particella 117 sub 1 graffato 22 categoria A/2 risulta confinante in parte con altre unità immobiliari. Trattasi di costruzione di recente edificazione con struttura in C.A. e muratura monoblocco tipo Poroton con spessori di 25 cm, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate. Gli infissi interni sono realizzati in legno di colorazione scura. La raccolta delle acque di dispiuvio è fatta tramite gronde con calate a terra in buono stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio ad eccezione della finestratura scorrevole a servizio della terrazza che affaccia sul prospetto tergaie che risulta essere in metallo e vetro singolo. Nella sua totalità l'appartamento presenta un buono stato di manutenzione e conservazione e non si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria riguardanti l'immobile nel suo complesso. Si evidenzia la formazione di muffe e condense nelle pareti e nei soffitti dell'intero immobile causate probabilmente da ponti termici.

#### Non conformità

Lo scrivente CTU presa visione dei titoli abilitativi presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scansano, allegati alla presente perizia di stima (Allegato A.05), ha rilevato le seguenti difformità che dovranno essere sanate dal futuro acquirente nei tempi previsti dalla normativa vigente, i cui costi, comprese le spese tecniche e le sanzioni, sono stati considerati all'interno della computazione del valore le lotto di vendita § 12.B)

#### - chiusura della terrazza tergaie con infisso scorrevole

La terrazza con affaccio sul prospetto tergaie risulta essere stata chiusa con due ante in metallo e vetro scorrevoli in difformità al titolo edilizio

#### - tamponatura della porta di accesso alla terrazza dall'angolo cottura e posa vetro mattone

L'accesso alla terrazza con affaccio sul prospetto tergaie è garantito, in difformità al titolo edilizio, dalla sola porta finestra con accesso dal soggiorno in quanto l'apertura della porta finestra presente nell'angolo cottura risulta essere murata con posa parziale, nel parte più in alto, di n 3 elementi in vetro mattone.

#### - divisorio da pavimento a soffitto in legno al piano terreno

Risulta essere stata realizzata una parete divisoria nel vano al piano terreno mediante struttura in legno da pavimento a soffitto dotata di una porta a doppia anta a separazione del vano in due vani con posa della struttura in legno nella mezzeria del vano.

### 2.C) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento (A/2) che si sviluppa al piano terreno, primo e secondo (sottotetto) oltre a corte esclusiva circostante in Loc Preselle, 10 nel



PDF Eraser Free

Comune di Scansano (GR). All'appartamento si accede dalla corte esclusiva tramite un vano che funge da ingresso e in precedenza utilizzato come carport e che a sua volta permette l'accesso al vano scale che conduce al piano primo che si compone di un soggiorno comunicante con un vano adiacente adibito a angolo cottura, di un disimpegno, di una camera matrimoniale e di una seconda camera. Dal soggiorno tramite una seconda rampa di scale si accede inoltre al piano secondo (sottotetto) ove è presente un vano quale deposito occasionale. Completano la proprietà due terrazze.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**APPARTAMENTO**

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 71,15
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 51,67
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) .....ml 2,70
- vani catastali ..... n° 5
- servizi igienici ..... n° 1

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *APPARTAMENTO*, ha una superficie commerciale di mq 107,50 così calcolata:

Appartamento	mq 71,15	pari a 100%	mq 71,15
Terrazze	mq 13,31	allegato C DPR 138/1998 categoria R lettera c) pari al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente se comunicanti con i vani principali	mq 3,99
Corte esclusiva	mq 129,44	allegato C DPR 138/1998 categoria R lettera d) pari al 10 % fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente, quale area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.	mq 8,28
Ingresso piano terra / carport	mq 18,21	allegato C DPR 138/1998 categoria R lettera b) pari al 50% se comunicanti con i vani principali	mq 9,10
Sottotetto	mq 29,97	allegato C DPR	mq 14,98



PDF Eraser Free

		138/1998 categoria R lettera b) pari al 50% se comunicanti con i vani principali	
			mq 107,50

**3° 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 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 nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 08/03/2019 - Registro Particolare 2228 Registro Generale 3110, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, **individuano** gli immobili **correttamente** e consentono la loro **univoca identificazione**.

**4° 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.*

#### 4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

L'appartamento oggetto di esecuzione è censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scansano (Gr) intestato a \_\_\_\_\_ nato a GROSSETO (GR) il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 41 particella 117 sub 22 graffato sub 1.

#### 4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

L'appartamento oggetto di esecuzione censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scansano (Gr) intestato a \_\_\_\_\_ nato a GROSSETO (GR) il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 41 particella 117 sub 22 graffato sub 1 è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto risulta essere stata omessa la rappresentazione della porta finestra che permette l'accesso dal soggiorno alla terrazza che affaccia sul prospetto tergale e risulta essere rappresentata erroneamente la porta finestra per l'accesso alla medesima terrazza dall'angolo cottura che allo stato dei luoghi risulta essere tamponata (in difformità al titolo edilizio) e risultano essere posate n. 3 mattonelle di vetro cemento nell'originaria sede di posa dell'infisso .



## PDF Eraser Free

### 5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, l'immobile de quo, in base al Piano Operativo vigente inserisce l'area di interesse nell'UTOE Preselle Area Città nuova zona B – .

### 6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*

- I. In data 16/03/1998 è stata rilasciata Concessione Edilizia n 15/98 alla Pratica Edilizia241/97;
- II. In data 29/06/1998 con prot 7223 è stata trasmessa al Comune comunicazione di Inizio Lavori;
- III. In data 22/03/2000 il comune rilascia Concessione alla Variante 019/2000 alla Pratica Edilizia 241/97
- IV. In data 25/05/2000 con prot 5179 è stata deposita presso il Comune comunicazione di Inizio Lavori alla Variante n 241/97;
- V. In data 10/04/2002 con prot 3062 è stata depositata certificazione di abitabilità o agibilità Edificio residenziale Lotto n 2 Lottizzazione Preselle

Nota tecnica:

Si evidenzia che la lottizzazione a cui fa capo l'immobile oggetto di stima è priva di autorizzazione allo scarico con conseguente mancato rilascio da parte del Comune di Scansano dell'agibilità in quanto l'Amministrazione non ha preso, a tutto il 24 Maggio 2019 data di accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scansano da parte dello scrivente CTU, in carico le opere primarie inerenti la gestione dell'attuale depuratore che dovrà essere assegnato alla Società Acquedotto del Fiora per i cui dettagli si rimanda alla Pratica Edilizia 241/97 allegata alla presente perizia di stima (Allegato A.05)

Salvo ulteriori titoli non forniti allo scrivente dalla pubblica amministrazione in quanto la ricerca univoca dei titoli sarebbe fattibile solo tramite l'identificativo catastale; detto criterio di ricerca univoco non risulta attuabile in quanto non applicato dal Comune di Scansano. Detti titoli sono stati individuati a seguito di accesso da parte dello scrivente alla Conservatoria ove, ottenuto il titolo di provenienza, è stato possibile risalire al titolo di concessione edilizia.

### 7° 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;*



PDF Eraser Free

*allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

- In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare in un UNICO LOTTO, date anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche così costituito:

Lotto 1

APPARTAMENTO 5 vani catastali dotato di corte esclusiva e due terrazze, composto da soggiorno, angolo cottura, camera, seconda camera e bagno oltre locale deposito al piano secondo (sottotetto) e vano di ingresso / carport al piano terreno, con accesso diretto dalla corte esclusiva in Loc Preselle, 10 nel Comune di Scansano (GR).

- N°1 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO 5 vani catastali dotato di corte esclusiva e due terrazze, composto da soggiorno, angolo cottura, camera, seconda camera e bagno oltre locale deposito al piano secondo (sottotetto) e vano di ingresso / carport al piano terreno, con accesso diretto dalla corte esclusiva in Loc Preselle, 10 nel Comune di Scansano (GR).

**8° 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 costituito da: APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) nel Foglio di Mappa n° 41 particella 117 sub 1 graffato sub 22, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 2228 Registro Generale 3110 del 08/03/2019, riportata al precedente § 1.B) della presente memoria, è **pignorato per LA QUOTA DI 1/1.**

**9° 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 trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 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.*

- L'APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) nel Foglio di Mappa n° 41 particella 117 sub 1 graffato sub 22, al momento del sopralluogo risulta



PDF Eraser Free

occupato, utilizzato ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.

**10° Quesito:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

- Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) l'APPARTAMENTO, NON RISULTA OCCUPATO da coniuge separato o ex coniuge dei debitori esecutati.

**11° 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 di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima *il vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *il vincolo di usi civici.*

**12° 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.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO**

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito 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 immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nel Giugno 2019, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla



PDF Eraser Free

comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO *Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI* Provincia: GROSSETO Semestre: 2 – 2018 Comune: SCANSANO Fascia/zona: Extraurbana/INTERO TERRITORIO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	820	1200	L
Autorimesse	Normale	400	580	L
Ville e Villini	Normale	1150	1700	L

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

### 12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considerano LIBERI i beni del Lotto di vendita - Vedi risposte 9° e 10° *Quesito*), la consistenza delle unità, la commercializzazione della piena proprietà, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° *Quesito*, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:
  - Appartamento ➔ da € 820 a € 1700 circa al mq lordo.

Tenuto ora conto che:



PDF Eraser Free

- tra 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 5-10%;
- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- L'immobile in oggetto risulta LIBERO;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie.

INDIVIDUAZIONE DEI COMPARATIVI DI VENDITA

Descrizione annuncio di vendita	Prezzo di vendita (in pubblicità immobiliare)	Superficie mq	Euro / mq
Villa a schiera Località Preselle, Scansano Appartamento indipendente in villette a schiera, piano rialzato. Situato nell' entroterra collinare della maremma toscana, composto da 4 vani + car porta + giardino + ingresso indipendente + 2 balconi. A 10km da Grosseto loc Valletta- Preselle. 30km dal mare, 60 km dalla montagna. Libero subito FONTE www.immobiliare.it RIF EK-61078576 - 08/04/2019	120.000,00	72	1.666,66
Villa a schiera Località Preselle, Scansano Vendo delizioso appartamento con ingresso indipendente a 15 min da Grosseto direzione Scansano, in località Preselle , si compone di un soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale e cameretta, un bagno, due balconi con corte esclusiva al piano terra, giardino privato, posto auto privato, riscaldamento autonomo, predisposizione per termocamino/termostufa ad acqua, impianto di climatizzazione, prezzo trattabile FONTE www.immobiliare.it RIF EK-64303774 - 06/05/2019	175.000,00	70	2.500,00
Appartamento indipendente in Loc. Preselle A soli 13 km da grosseto strada scansanese per scansano in località preselle la valletta esclusiva proprieta' : appartamento indipendente posto al piano terra in un bellissimo contesto, collinare e panoramico , con giardino fronte-retro ben curato. L'appartamento si compone di : corte esclusiva di ingresso , soggiorno con angolo cottura, cuina arredata , veranda chiusa, disimpegno, bagno con finestra, camera matrimoniale con finestra , un ripostiglio ed altra corte a giardino esclusivo sul retro con affaccio panoramico, dotato di barbecue . Ottimo contesto residenziale. FONTE	115.000,00	50	2.300,00



www.risorseimmobiliari.it RIF RI-AQ 963			
---	--	--	--

**APPARTAMENTO**

Valore medio OMI in Euro al mq →  $(820 + 1.700)/2 = 1.260$

Valore medio COMPARATIVI in Euro al mq →  $(1.666,66 + 2.500,00 + 2.300,00)/3 = 2.155,55$

Si ritiene congruo applicare i seguenti valori per unità di superficie:

APPARTAMENTO →  $(1.260,00 + 2.155,55) / 2 = 1.707,77$  Euro / mq

Arrotondabile a Euro / mq 1.700,00

Considerato inoltre che la lottizzazione a cui fa capo l'immobile oggetto di stima è priva di autorizzazione allo scarico con conseguente mancato rilascio da parte del Comune di Scansano dell'agibilità in quanto l'Amministrazione non ha preso, a tutto il 24 Maggio 2019 data di accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scansano da parte dello scrivente CTU, in carico le opere primarie inerenti la gestione dell'attuale depuratore che dovrà essere assegnato alla Società Acquedotto del Fiora per i cui dettagli si rimanda alla Pratica Edilizia 241/97 allegata alla presente perizia di stima (Allegato A.05)

si ritiene congruo ridurre il valore per unità di superficie del 15 % ottenendo un valore pari a Euro / mq 1.445,00

**VALORE DEGLI IMMOBILI**

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali degli immobili riportate al § 2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto.

APPARTAMENTO 5 vani catastali dotato di corte esclusiva e due terrazze, composto da soggiorno, angolo cottura, camera, seconda camera e bagno oltre locale deposito al piano secondo (sottotetto) e vano di ingresso/ car port al piano terreno, con accesso diretto dalla corte esclusiva in Loc Preselle, 21 nel Comune di Scansano (GR).

→ mq 107,50\* 1445 €/mq = Euro 155.337,50

Diconsi: Euro centocinquantacinquemilatrecentotrentasette/50;

Arrotondabili a Euro **155.000,00** ÷

Diconsi Euro centocinquantacinquemila/00





PDF Eraser Free



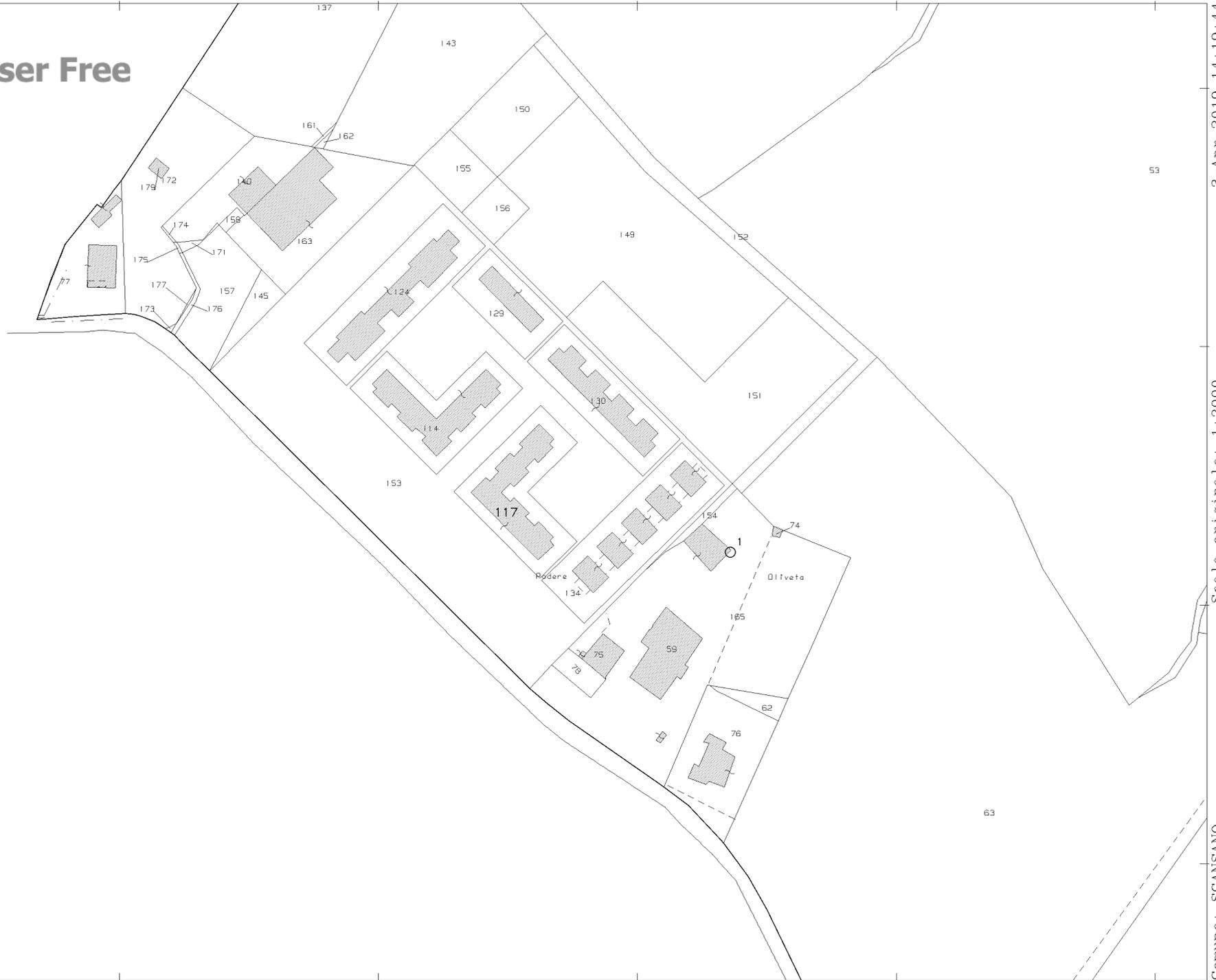
**ALLEGATO A.01**

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**





PDF Eraser Free



N=-62000

E=-6400

**ALLEGATO A.02**

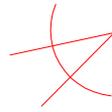
**ELABORATI GRAFICI**



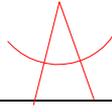
RIF. 2



RIF. 3



RIF. 1



CORTE  
ESCLUSIVA  
mq 129,44

20 - 120  
330

20 - 120  
330

220  
260

RIF. 5

RIF. 7

RIF. 8

DISIMP  
h=270  
mq 2,19

VANO  
INGRESSO /  
CARPORT  
hmin=258  
hmax=375  
mq 18,21

RIF. 6

Struttura in legno da pavimento  
a soffitto con due porte

AUTOCLAVE

130

125

90

210

RIF. 4

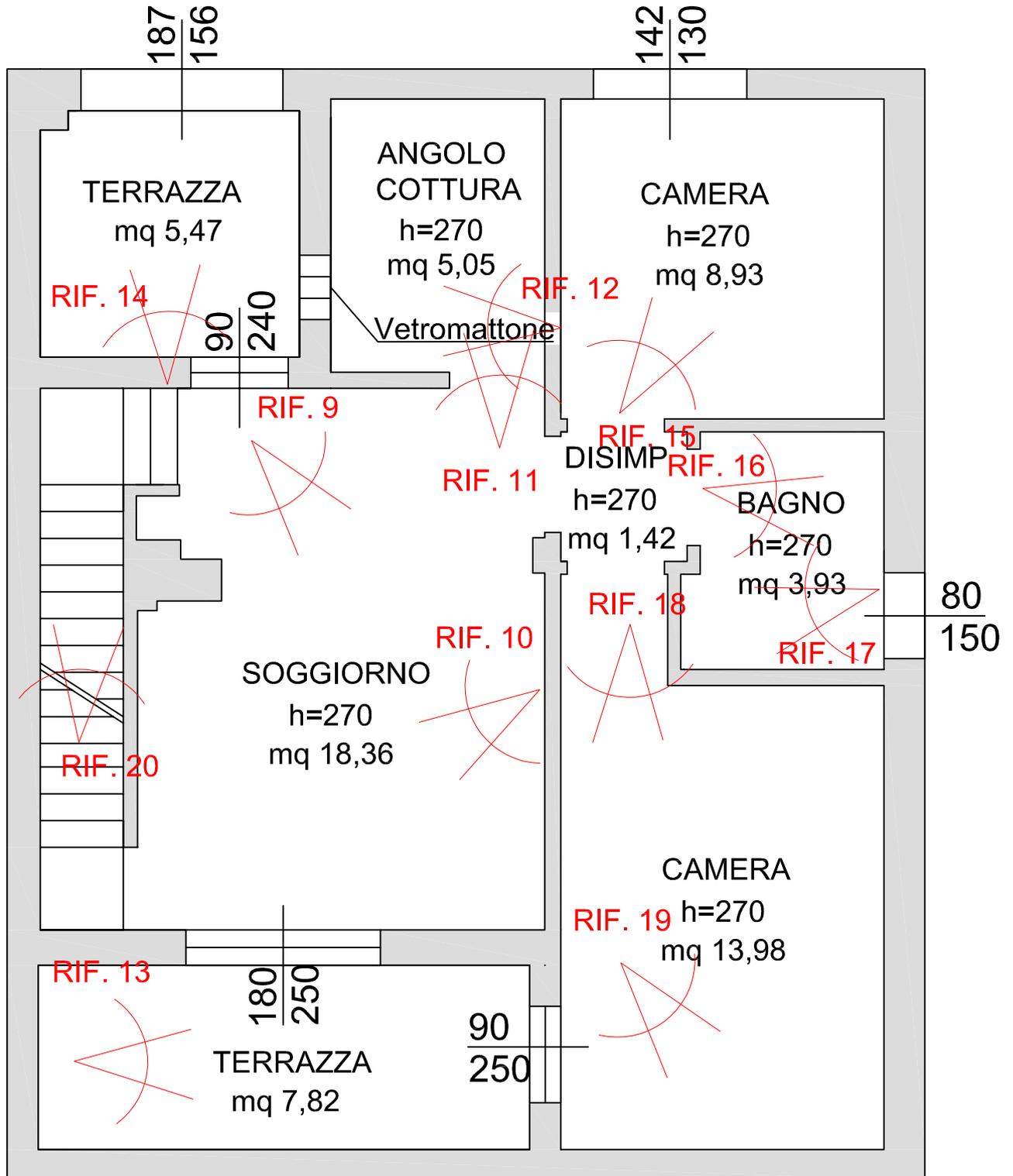


PDF Eraser Free



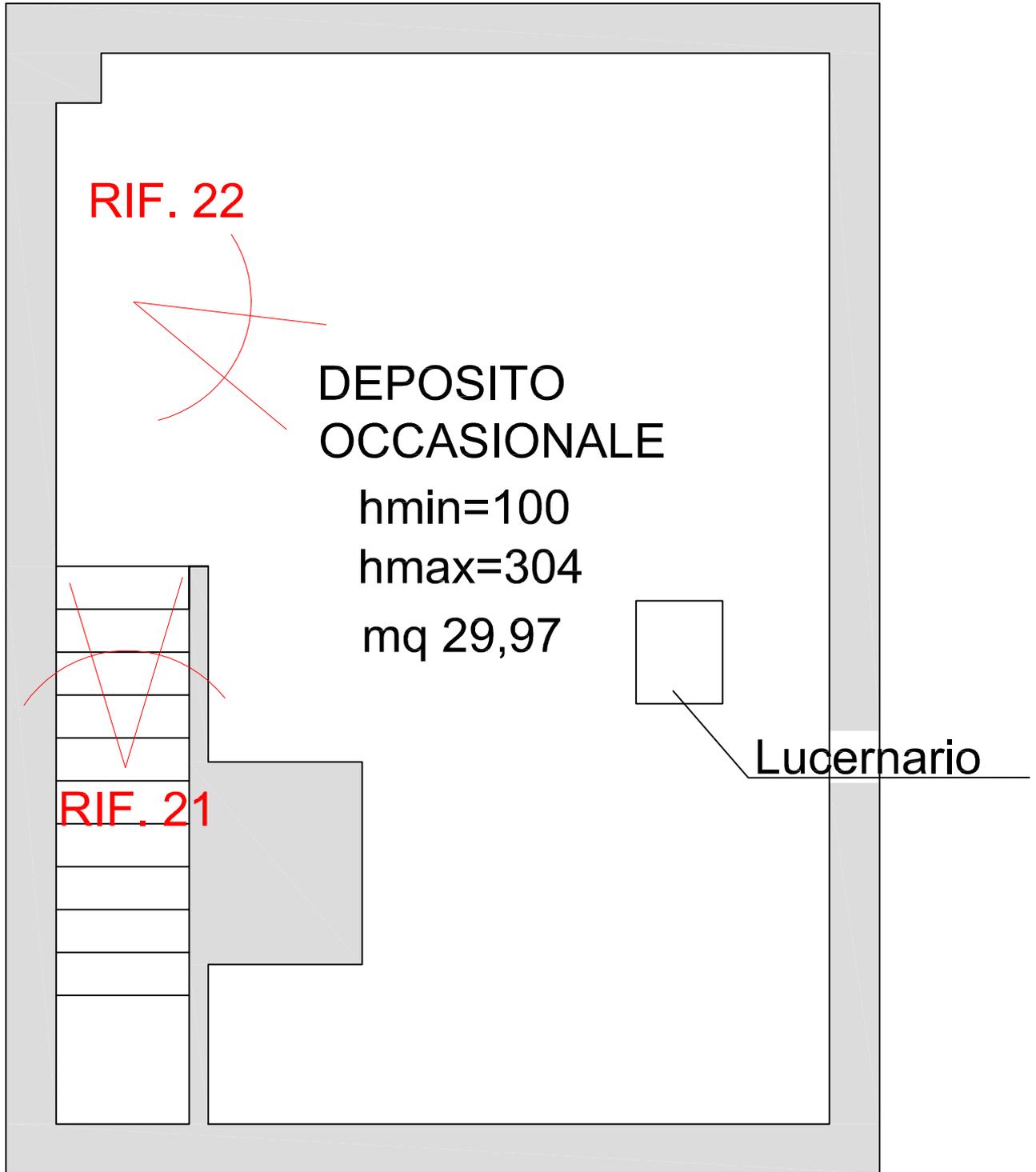
COMUNE DI SCANSANO - LOC. PRESELLE, 10

PLANIMETRIA QUATATA E CONI VISIVI PIANO TERRA



COMUNE DI SCANSANO - LOC. PRESELLE, 10

PLANIMETRIA QUATATA E CONI VISIVI PIANO PRIMO



**ALLEGATO A.03**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



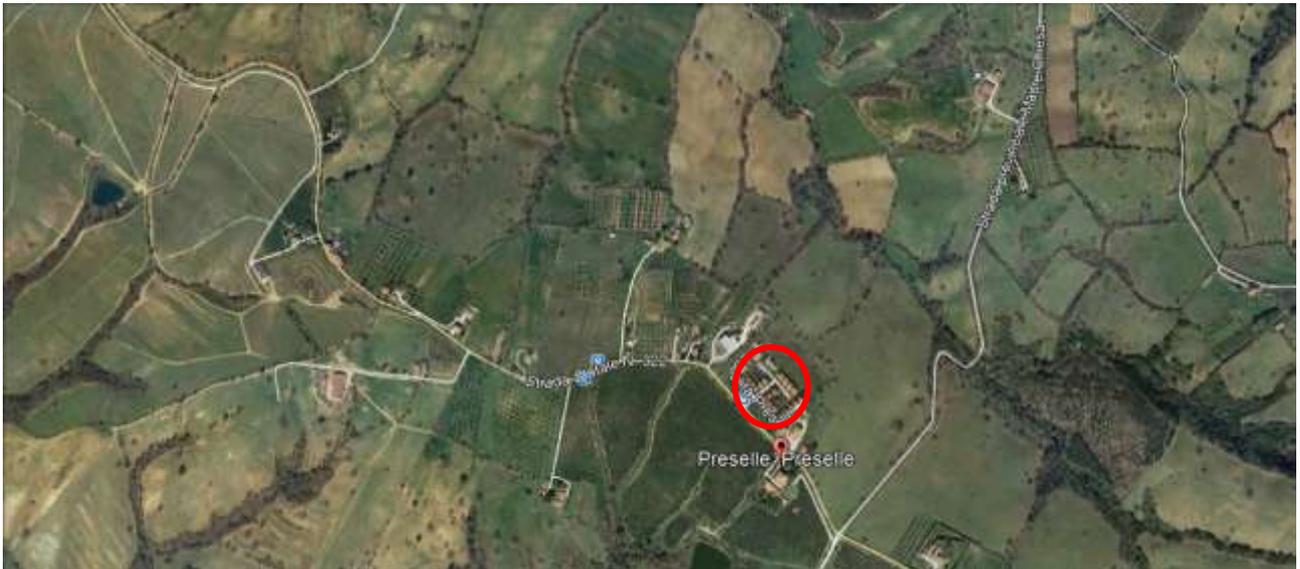


FOTO "A" – Foto Aerea con ubicazione dei terreni

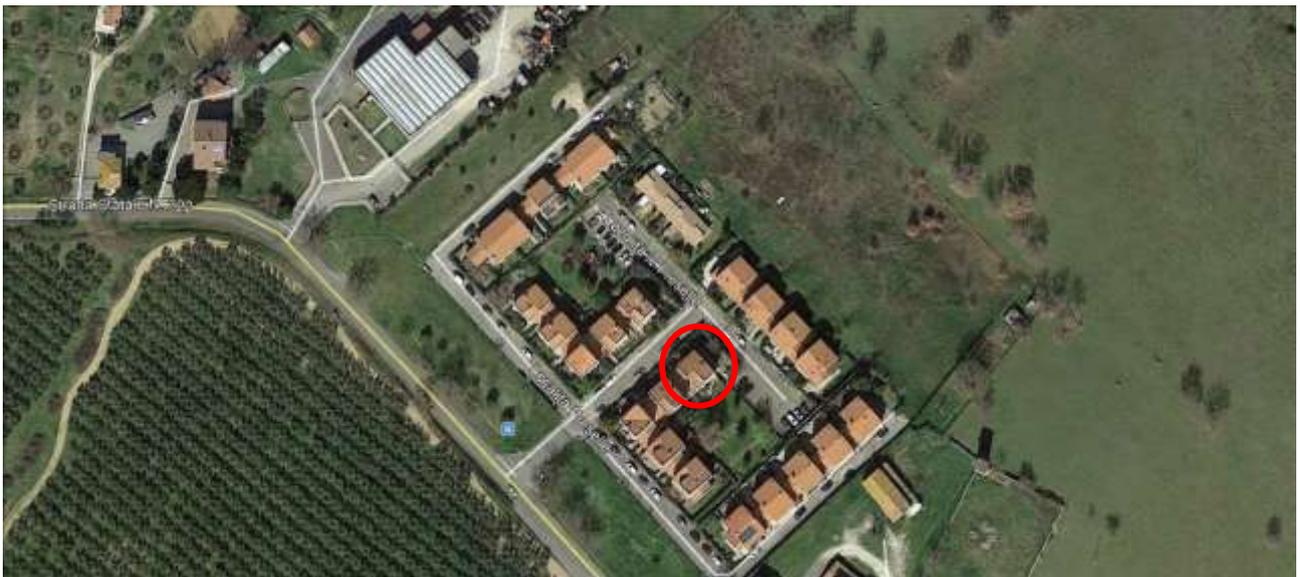


FOTO "B" – Foto Aerea con ubicazione dei terreni



PDF Eraser Free



Foto " 1 " – Vista dell'appartamento e dell'accesso dotato di scivolo carrabile



Foto " 2 " – Vista della corte esclusiva



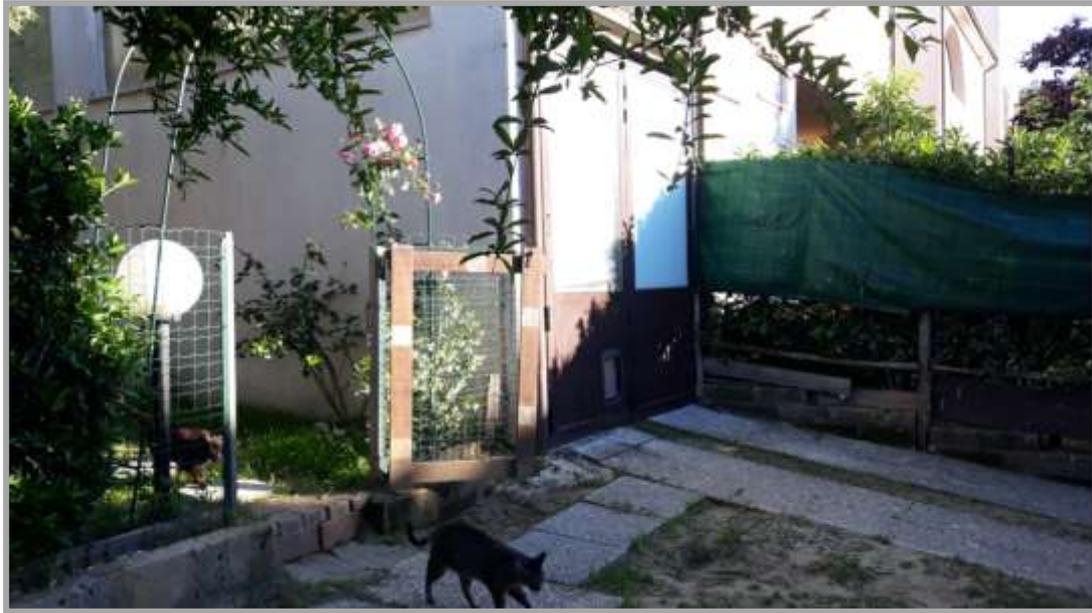


Foto “ 3 ” – Vista della corte esclusiva e del portone di accesso alla porzione di manufatto al piano terreno  
(carport chiuso sui quattro lati)

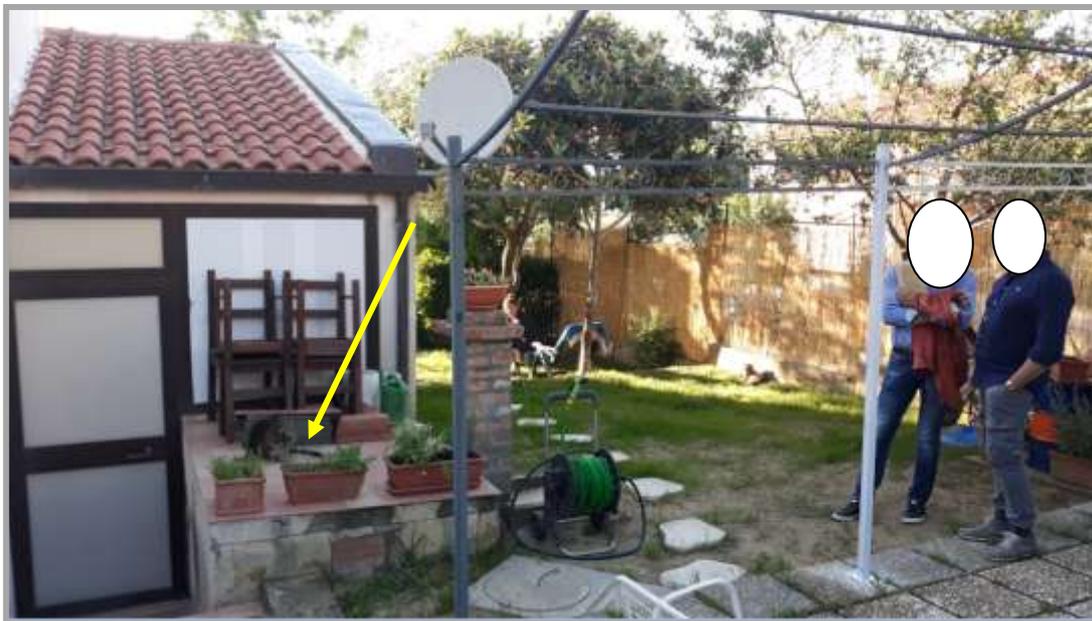


Foto “ 4 ” – Vista della corte esclusiva, dotata anche di un secondo accesso pedonale sulla porzione tergoale  
e del vano tecnico ove è presente l’autoclave



PDF Eraser Free

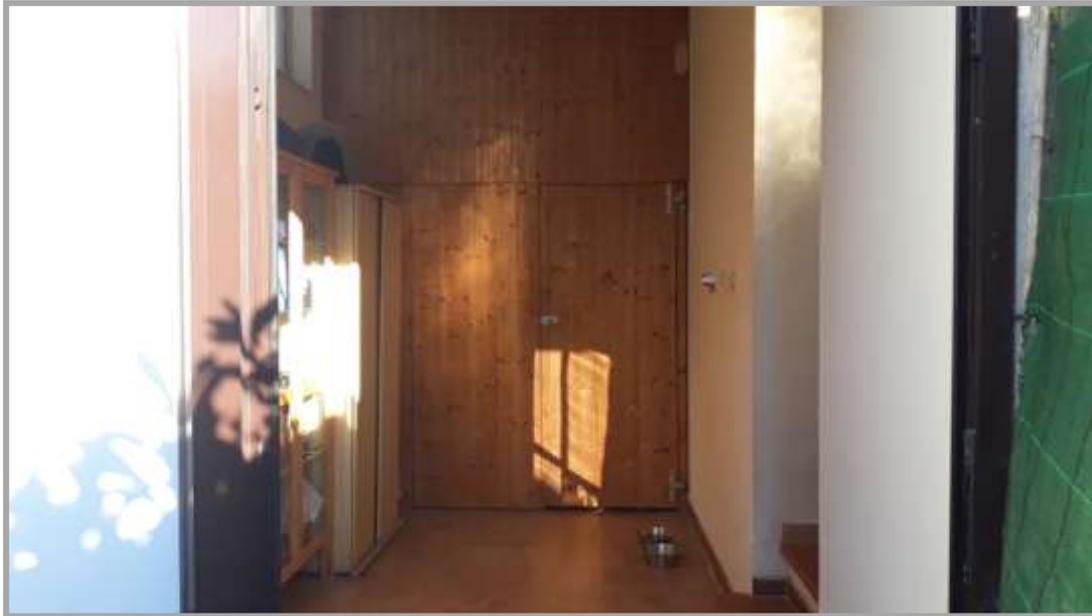


Foto “ 5 ” – Vista del vano al piano terreno ove è stata realizzata, nella mezzeria, una struttura in legno con portelloni apribili, con altezza da pavimento a soffitto in difformità al titolo abilitativo

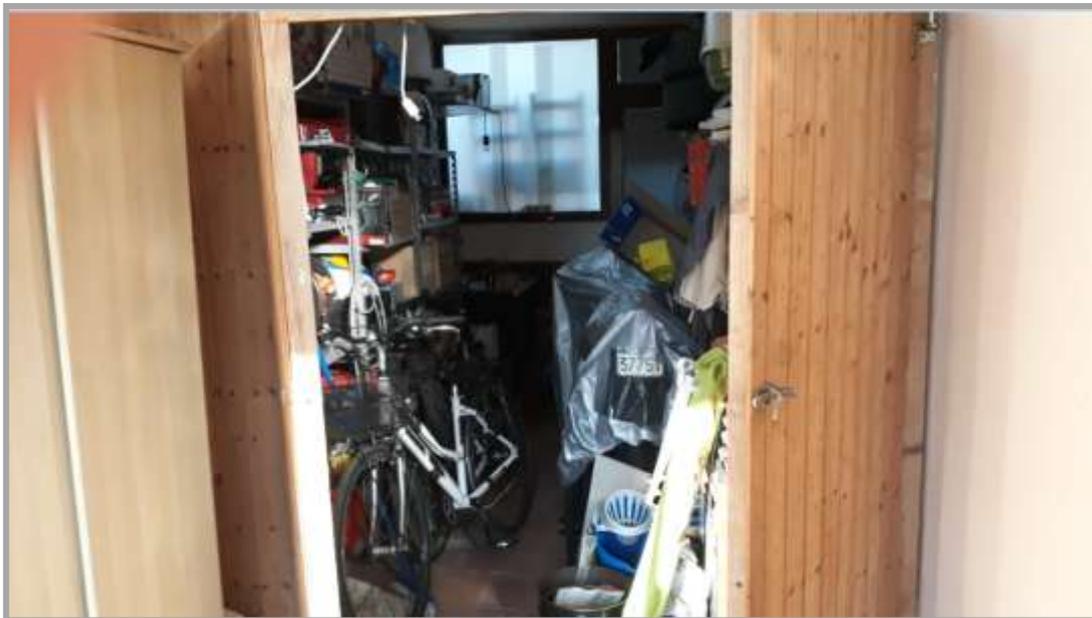


Foto “ 6 ” – Vista della porzione di vano al piano terreno chiusa dalla struttura in legno





Foto " 7 " – Vista del disimpegno al piano terreno che permette l'accesso alle scale a servizio esclusivo dell'appartamento

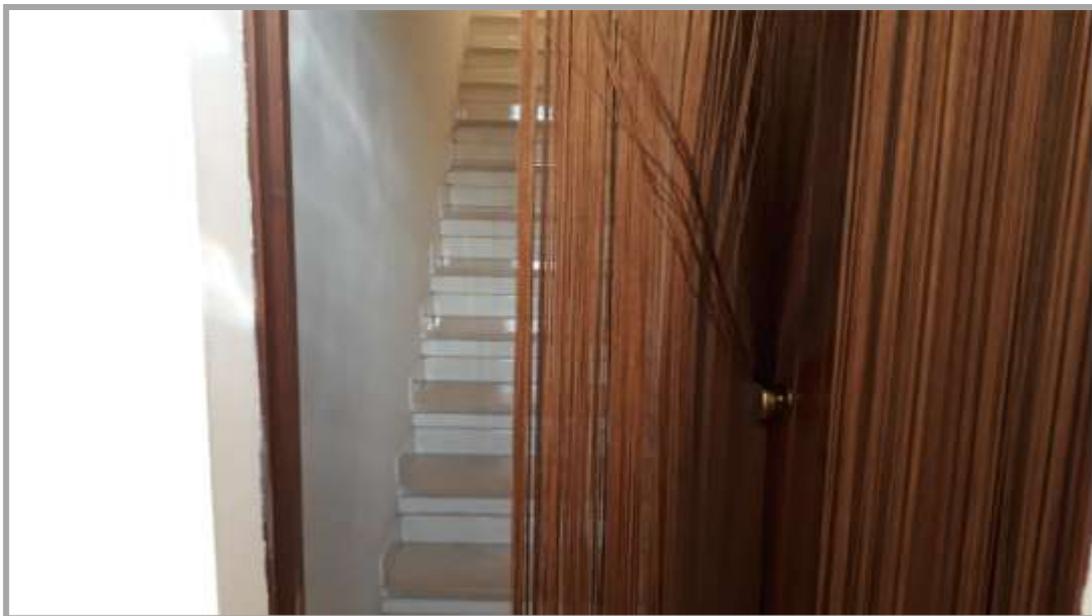


Foto " 8 " – Vista delle scale di accesso all'appartamento





Foto “ 9 ” – Vista del soggiorno

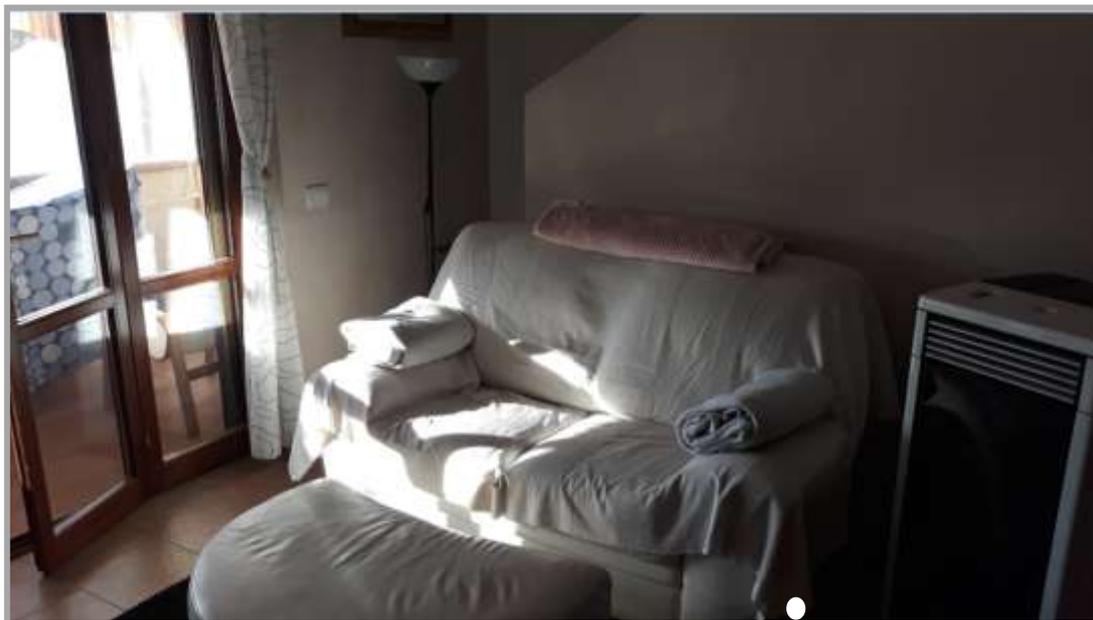


Foto “ 10 ” – Vista del soggiorno e del vano scale di accesso al piano sottotetto





Foto " 11 " – Vista dell'angolo cottura con accesso dal soggiorno

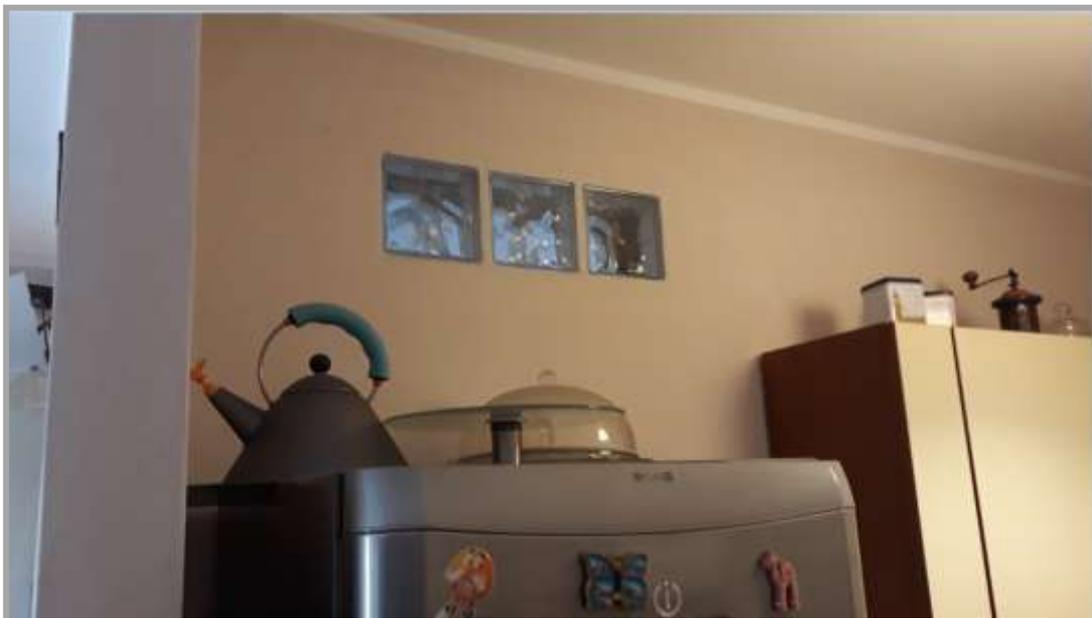


Foto " 12 " – Vista delle formelle in vetrocemento messe in opera in sostituzione della porta finestra presente nel titolo abilitativo che risulta essere stata tamponata



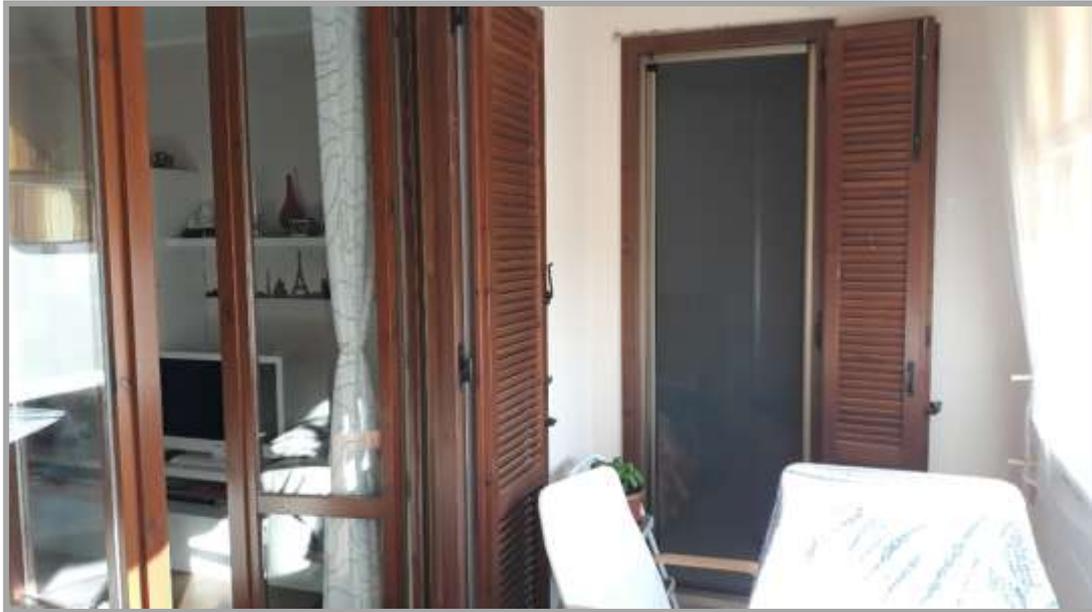


Foto " 13 " – Vista della terrazza con accesso dal soggiorno e dalla camera matrimoniale



Foto " 14 " – Vista della seconda terrazza, chiusa con finestre scorrevoli, con accesso dal soggiorno tramite porta finestra



PDF Eraser Free



Foto " 15 " – Vista della seconda camera adibita a guardaroba



Foto " 16 " – Vista del bagno



PDF Eraser Free



Foto " 17 " – Vista del bagno



Foto " 18 " – Vista della camera



PDF Eraser Free



Foto " 19 " – Vista degli elementi in polistirolo posati nella muratura della camera al fine di ridurre le consistenti forme di condense e muffe causate dai probabili ponti termici

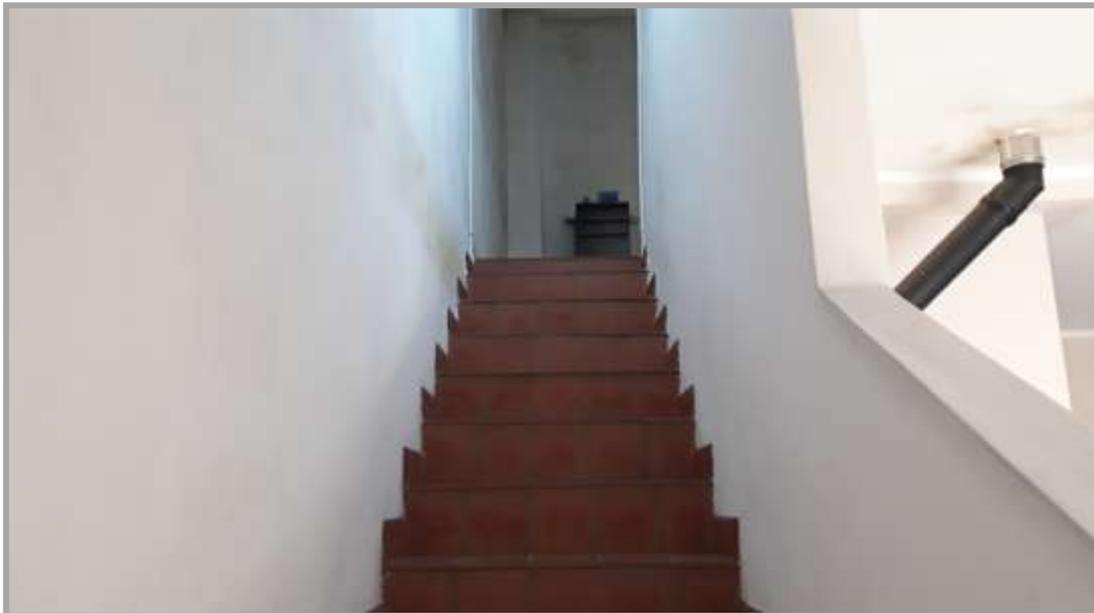


Foto " 20 " – Vista delle scale di accesso al piano sottotetto





Foto " 21 " – Vista delle consistenti forme di condense e muffe che interessano l'appartamento e più marcatamente il vano sottotetto



Foto " 22 " – Vista del vano sottotetto ove è presente un locale deposito

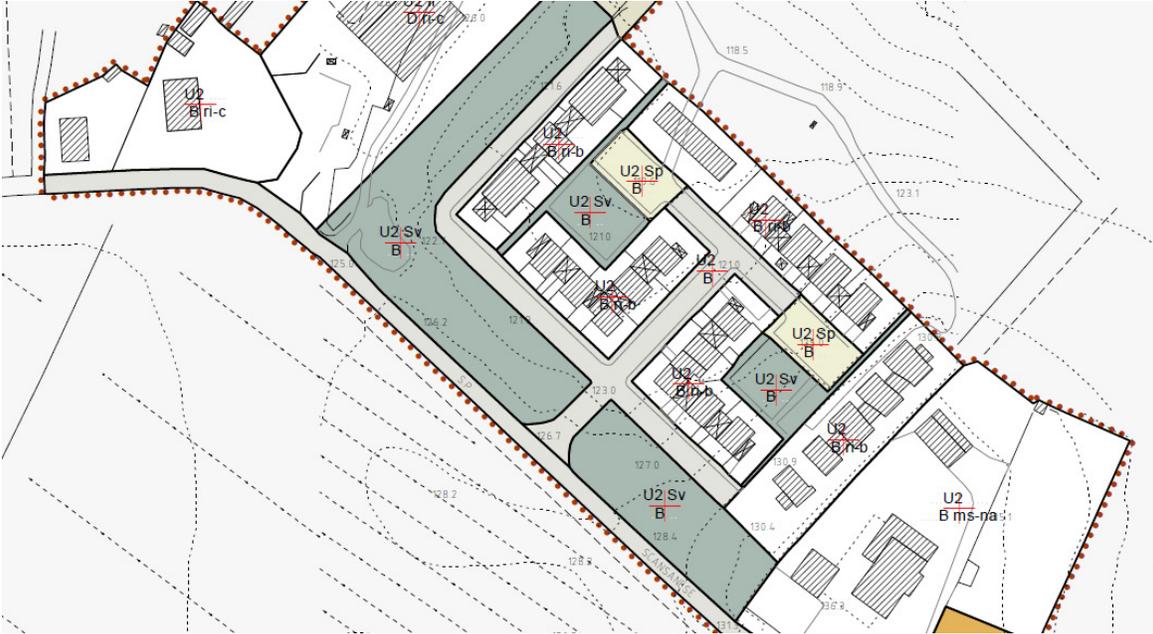


**ALLEGATO A.04**

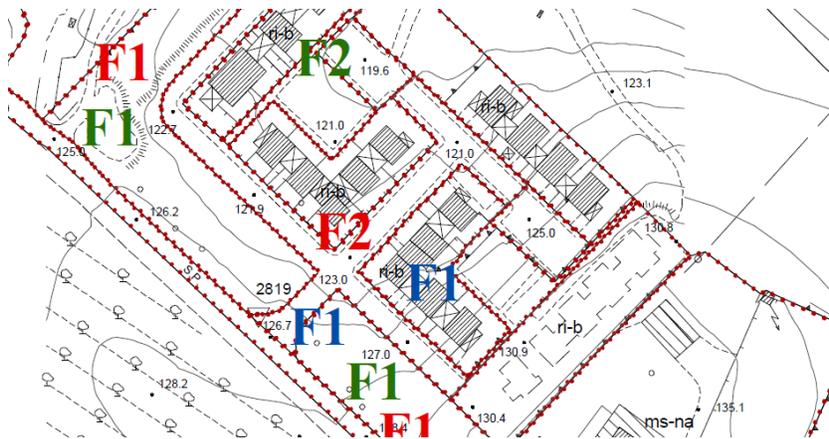
**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**



Piano Operativo Comune di Scansano nov 2015 con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni marzo 2016 Tav.PO.03  
Area Città Nuova – Zona B



Tav. 6/h CARTA della FATTIBILITA'  
fattibilità con normali vincoli geomorfologici e idraulici



**ALLEGATO A.05**

**COPIA TITOLI EDILIZI**



241/  
97

[REDACTED]  
[REDACTED]  
COSTRUZIONE  
20% T.T.



EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

Pratica edilizia n.: 00241 Anno : 1997  
Concessione n.: 15/98 del : 16/03/1998

Vista la domanda presentata in data 25/07/1997 prot. n.7468 inoltrata da:

Codice Fiscale 01100590536  
Residenza/Sede in GROSSETO VIA DAMIANO CHIESA N.48  
avendone titolo in quanto PROPRIETARIA  
diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di:  
COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE LOTTO 2°  
localizzati in : PRESELLE  
indirizzo : SCANSANO LOC. PRESELLE  
Dati catastali : Foglio 41  
Particella 80

- Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
- Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
- Viste la legislazione nazionale e regionale vigenti in materia;
- Visto il parere della Commissione Edilizia del 08/09/1997;
- Visto il parere espresso dall' U.S.L. in data 30/07/1997;

Preso atto che il richiedente ha titolo al rilascio della concessione e che unitamente al progettista attesta la corrispondenza tra lo stato di fatto la rappresentazione e descrizione dei luoghi e degli immobili indicati nel progetto;

Accertato che la concessione edilizia deve essere rilasciata a titolo **ONEROSO** e che pertanto il richiedente ha assolto quanto previsto dalla vigente normativa per la corresponsione del contributo di concessione come segue:

**A) Per spese di urbanizzazione primaria e secondaria dell'importo totale di L. 40.149.992**  
da suddividere  
in 4 rate garantite con polizza fidejussoria di L. 44.164.991  
n. 42178107 del 16/03/1998 della Banca o Assic. L'ITALICA ASSICURAZIONI  
sede/agenzia di GROSSETO  
indirizzo : VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 45,

Pratica edilizia n.: 00241 Anno : 1997  
Concessione n.: 15/98 del : 16/03/1998

dovranno essere versate con i seguenti importi:

L. 10.037.498 I<sup>^</sup> Rata dopo 30 gg. dalla data di rilascio  
della concessione.

L. 10.037.498 II<sup>^</sup> / III<sup>^</sup> / IV<sup>^</sup> Rata con scadenza semestrale  
a partire dalla prima.

**B) contributo raggugliato al costo della costruzione,  
dell'importo di L. 23.846.493**

da corrispondere in 4 rate garantite con polizza fidejussoria  
di L. 26.231.142 n. 42178107 del 16/03/1998  
della Banca o Assic. L'ITALICA ASSICURAZIONI sede/agenzia di GROSSETO  
indirizzo : VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 45  
dovranno essere versate con i seguenti importi:

L. 5.961.623 I<sup>^</sup> Rata dopo 30 gg. dalla data di rilascio  
della concessione.

L. 5.961.623 II<sup>^</sup> / III<sup>^</sup> / IV<sup>^</sup> Rata con scadenza semestrale  
a partire dalla prima.

Salvo conguaglio a lavori ultimati.

**S I R I L A S C I A**

a  
Codice Fiscale .....  
Residenza/Sede in GROSSETO VIA .....  
avendone titolo in quanto PROPRIETARIA

**C O N C E S S I O N E**

di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE LOTTO 2°

alle condizioni e nei termini previsti dalle vigenti leggi e regolamenti,  
nonche' con le condizioni generali e speciali di cui all'allegato A ed in  
conformita' al progetto edilizio costituito da n. 8 elaborati che si  
allega quale parte integrante al presente atto.

I lavori di cui alla presente concessione edilizia dovranno essere  
iniziati entro 1 anno e completati entro 3 anni a decorrere dalla data di  
di rilascio della presente concessione.

In caso di mancato completamento delle opere nel termine prescritto, il  
concessionario e' tenuto, per ultimarle, a chiedere una nuova concessione  
edilizia per la parte non realizzata.

SCANSANO, li' 16/03/1998

SCANSANO  
IL RESPONSABILE  
(CIPRESSI STEFANO PIERO)



Pratica edilizia n.: 00241 Anno : 1997  
Concessione n.: 15/98 del : 16/03/1998

Allegato "A" alla Concessione Edilizia n.: 15/98 del : 16/03/1998

### CONDIZIONI GENERALI E SPECIALI

1 - Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intende eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., dalle strade e delle piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.

2 - La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

3 - Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzione, infortuni, danni a cose e a terzi ecc.

4 - Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o no di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge; il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo della denuncia le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli ed i disegni dettagliati delle costruzioni, datati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito in copia di questi all'Ufficio del Genio civile da parte dell'impresa costruttrice.

5 - Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, derivare dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 09-01-1991 N. 10 e regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 412 / 93.

6 - La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio Tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. È fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione.

7 - Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.

Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese prima, dell'inizio dei lavori, tutte le precauzioni ed eseguire quelle opere (spallette, canalizzazione, ecc.) per assicurarne il libero deflusso. Per opere del genere, definitive, dovrà essere presentata domanda a parte.



COMUNE DI SCANSANO  
Provincia di Grosseto

PDF Eraser Free

Tel. 0564/507122 - 507124 Fax 0564 /507951

Pratica edilizia n.: 00241 Anno : 1997  
Concessione n.: 15/98 del : 16/03/1998

8 - Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovra' avanzare apposita domanda particolareggiata, indicando le dimensioni, profondita' ed eventuale percorrenza su suolo comunale, dovra' essere effettuato il pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo, quando l'amministrazione non si riserva il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.

Per i muri di cinta ed accessi stradali dovra' essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

9 - I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumita' dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati propiscienti le vie o spazi pubblici.

10 - Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non puo' essere dato inizio ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.

11 - E' fatto obbligo fare richiesta per il rilascio del certificato di abitabilita non appena la costruzione sara' ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilita non potra' essere rilasciata se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della legge 5 Novembre 1971, N. 1086.

12 - La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

13 - La presente concessione dovra' essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovra' essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio Tecnico comunale degli agenti di Polizia Municipale. All'esterno del cantiere dovra' essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, dell'impresa costruttrice e della sede nonche' gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unita' immobiliari consentite.

14 - Con la presente concessione l'Amministrazione si riserva il diritto di passaggio dai resedi con reti di illuminazione e acquedotto.

15 - I lavori dovranno essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intendera' decaduta. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare l'istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernente la parte non ultimata, la proroga alla concessione stessa, se prodotte motivazioni in merito al ritardo dei lavori entro i termini di scadenza della concessione stessa.

16 - Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche ad altri Enti, organi od uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.

17 - Il concessionario dovra' notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di servizi pubblici (acqua, telefono, energia elettrica ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attivita di cantiere o di impianti particolari.

18 - Il Titolare dell'Autorizzazione e' tenuto inoltre alla osservanza delle seguenti leggi:

- 05-11-1971 N. 1086 e successive modifiche e integrazioni per le costruzioni in c.a., ferro e legno.



COMUNE DI SCANSANO  
Provincia di Grosseto

PDF Eraser Free

0564/507122 - 507124 Fax 0564 /507951

Pratica edilizia n.: 00241 Anno : 1997  
Concessione n.: 15/98 del : 16/03/1998

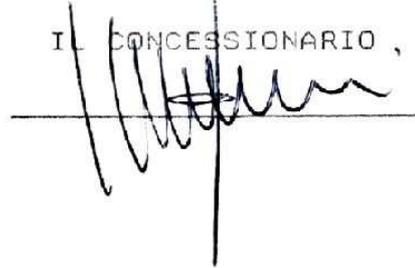
- 10-05-1976 N. 319 e successive modifiche e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento.
  - 09-01-1991 N. 10 e regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 412 / 93 e successive modifiche ed integrazioni, per il contenimento dei consumi energetici per usi termici negli edifici.
  - 31-03-1968 N. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.
  - 05-03-1990 N. 46 e D.P.R. 06-12-1991 N. 447 di approvazione del relativo regolamento di attuazione.
  - 0910-1989 N. 13 ( Superamento barriere architettoniche).
- 19 - per quanto non specificatamente riportato, vale quanto disposto da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui e' subordinata. Da' atto che il termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori decorre dal giorno di notifica della presente.

SCANSANO

li' 18/03/1998

IL CONCESSIONARIO ,



# COMUNE di SCANSANO Provincia di Grosseto

CC. n. 10/11/12  
 Art. 10/11/12  
 Co. 10/11/12  
 La commissione è stata costituita  
 il 10/11/12

IL TECNICO COMUNALE

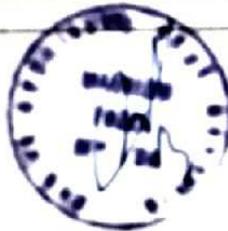
Via L. ...  
GROSSETO

PROGETTO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' PRESELLE  
COMUNE DI SCANSANO (LOTTO N.2)

PLANIMETRIA GENERALE

SCALA 1:200

Arch. Maurizio Tozzi  
 V. Tolomani n.31 - Grosseto  
 Ing. Girolamo Gambini  
 V. Demiano Chiesi - Grosseto



TAV  
1



LOTTO 2

P.D.L. CON INSERIMENTO  
UO LOTTO 2



PDF Eraser Free



24/197

AL SIG. SINDACO  
DEL COMUNE DI  
SCANSANO

**OGGETTO: PROGETTO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE FACENTE PARTE  
DELLA LOTTIZZAZIONE IN LOC. PRESELLE (LOTTO N.2)  
SEGNALAZIONE DI INIZIO LAVORI  
PROPRIETA' ... Via D ... Grosseto**

Grosseto 29/06/1998

Il sottoscritto ... residente in Grosseto ... in qualità di  
Presidente della ... con sede in Grosseto Via ... titolare della  
concessione edilizia n° 15/98 del 13/03/98 relativo del fabbricato di cui all'oggetto comunica di avere  
iniziato le opere di costruzione in data 29/06/1998 assunte dall'impresa ... con sede in  
Roma, ...

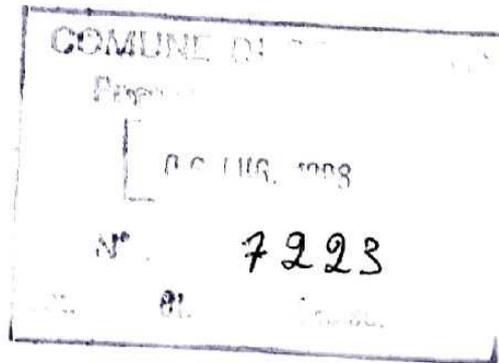
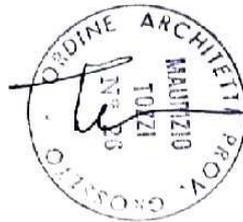
L'Impresa

La D.L.

Arch. Maurizio Tozzi ; Ing. Girolamo Gambini

Proprietà

Il PRESIDENTE C.D.A.



## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### PDF Eraser Free

L'edificio in oggetto, destinato a civile abitazione, fa parte del Piano di Lottizzazione denominato "Le Preselle" e contraddistinto dal n° 2 di posizione (vedi planimetria generale).

Il fabbricato è costituito da n° 10 unità abitative, precisamente n°5 al P.T., n° 5 al P.1°, che risultano tra loro collegate da tettoie a falde inclinate le quali avranno come destinazione posti auto coperti.

Le unità immobiliari al P.T. saranno dotate di una cantina al piano interrato mentre quelle al P.1° di una soffitta ricavata nel sottotetto ed avente un'altezza media di 2.00 ml.

Il volume massimo di progetto è pari a 1999,9 mc inferiore quindi alla massima volumetria consentita nel lotto in oggetto che risulta essere di mc. 2000.

Il costruendo edificio presenterà una struttura portante costituita essenzialmente da muratura monoblocco dallo spessore di cm 25, solai latero-cemento ed una copertura a falde inclinate.

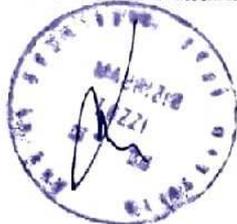
Le finiture esterne saranno realizzate in accordo alle N.T.A. del Piano di Lottizzazione e precisamente:

- il materiale di finitura e l'intonaco sarà di colore rosato o terroso;
- il manto di copertura dei tetti sarà del tipo alla "Portoghese" o similare.

Per quanto concerne la superficie utile destinata a parcheggi, essa risulta pari a mq 275,62, maggiore quindi di quella prevista dalla Legge 122/89. (mq. 199,99 pari a 1mq/10 mc).

Infine in ottemperanza alla Legge 13/89 è stato redatto un progetto di adattabilità per le unità immobiliari tipo trattandosi di un edificio residenziale privo di parti comuni.

Dott. Arch. Tozzi Maurizio



Dott. Ing. Gambini Girolamo



24/1/97  
del 25/1/97

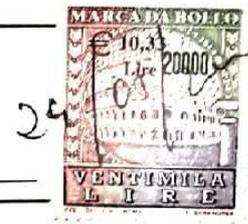
VARIANTI

DIAMANTI

PDF Eraser Free

COMUNE DI SCANSANO  
 Protocollo Generale  
 25 MAG. 2000  
 N° 5178  
 Cat. M. Fascic.

241/97



Pratica n° \_\_\_\_\_  
 Al Sig. SINDACO del COMUNE di SCANSANO  
 del 25/7/97

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
 nato a GROSSETO il 17/10/59  
 (cf/pi) \_\_\_\_\_ residente in GROSSETO  
 Via/Loc. \_\_\_\_\_ n° 5  
 In qualità di PRESIDENTE DELLA SOC.

ai sensi degli artt. n° 4 e n° 9 della Legge Regionale n° 52/99

**DENUNCIA**

l'inizio dell'esecuzione di opere edilizie, a far data dal ventesimo giorno successivo all'inoltro della presente, nell'immobile sito in SCANSANO Via/P.za LOC. PRESENE LOTTO n° 2 n° \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ come da progetto allegato e relativa relazione asseverata da progettista abilitato.

**DICHIARA**

- Che le opere previste ed illustrate nell'allegata relazione asseverata rispondono alla casistica dell'art. n° 4 comma \_\_\_\_\_ lettera \_\_\_\_\_
- Che le opere previste ed illustrate nell'allegata relazione asseverata rispondono alla casistica dell'art. n° 9, comma 3, della L.R. 52/99;
- Di avere titolo all'esecuzione di tali lavori essendo proprietario del bene;
- Che i suddetti lavori saranno realizzati dalla ditta ROTI con sede in ROTI Via/Loc. \_\_\_\_\_ n° 63 cf/pi \_\_\_\_\_
- Che l'incaricato della direzione dei lavori è ING. GAMBINI GIROLAMO iscritto al collegio/albo INGEGNERI ARCHITETTI della Provincia di GROSSETO al n° 295 con studio in GROSSETO Via D n° 39

Allego alla presente :

- Documentazione relativa al titolo di proprietà.
- Relazione asseverata prevista dall'art. n° 9 della Legge Regionale 14 ottobre 1999 n° 52 redatta da professionista abilitato alla professione.
- Ricevuta di versamento di lire GROSSETO li 19.5.2000

PRESENE S.R.L.  
 IL PRESIDENTE C.D.A.  
CORRIDORI MORENITO NILO

**N.B. : la compilazione parziale del modello comporta l'annullamento dell'istanza e la restituzione.**

**OGGETTO: PROGETTO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE FACENTE PARTE  
DELLA LOTTIZZAZIONE IN LOC. PRESELLE (LOTTO N.2)  
VARIANTE  
PROPRIETA':**

La variante in oggetto consiste in modeste modifiche al progetto originario resesi necessarie per venire incontro alle esigenze abitative dell'utenza.

Esse consistono nella variazione di alcune tramezzature interne, nella realizzazione di una scala esterna che dal giardino porta al piano interrato, nell'eliminazione di una finestra al piano rialzato dell'appartamento d'angolo, sempre comunque nel rispetto delle superfici minime consentite dalle norme.

Le suddette modifiche ed altre di ancor più modesta importanza non incidono sulle volumetrie come si evince dalle tavole di progetto allegate.

In ordine al rispetto della Legge 13/89 si precisa che il progetto di adattabilità richiesto rimane inalterato.

**Arch. Tozzi Maurizio**



**Ing. Girolamo Gambini**





# COMUNE DI SCANSANO

Provincia di Grosseto

Ufficio Urbanistica

## CONCESSIONE PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

Pratica Edilizia Numero : 00241 Anno : 1997  
Concessione Numero : **019/2000** Del : 22/03/2000  
Variante N°1 Anno : 1.999

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda presentata in data 11/11/1999 Prot n. 11675  
inoltrata da

Nominativo: \_\_\_\_\_  
Residenza: GROSSETO  
Indirizzo: VIA I \_\_\_\_\_, 48  
Cod. Fisc.: \_\_\_\_\_  
Nato a: \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
Titolo: PROPRIATARIA

diretta ad ottenere la Concessione per eseguire i lavori di :  
**VARIANTE ALLA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE ( LOTTO 2°) PER  
MODIFICHE ESTERNE ED INTERNE**

localizzati in PRESELLE  
indirizzo SCANSANO LOC. PRESELLE  
dati catastali 41  
particella 80  
sub.

- Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
- Visti i Regolamenti comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
- Vista la Legislazione Nazionale e Regionale vigente in materia;
- Vista la legge Urbanistica 17 Agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la Legge n. 47, del 28/02/1985, e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la legge 28 Gennaio 1977, n.10 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la proposta del Responsabile del Procedimento in data 15/12/1999
- Visto il parere della commissione Edilizia in data 17/12/1999 con Verbale num. 10
- Visto parere U. S. L. in data 11/11/99 n.0778/99

Preso atto che il richiedente ha titolo al rilascio della concessione e che unitamente al progettista attesta la corrispondenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione e descrizione dei luoghi degli immobili indicati nel progetto; Accertato che la Concessione edilizia deve essere rilasciata a titolo: **Gratuito** e che pertanto il richiedente ha assolto quanto previsto dalla vigente normativa per la corresponsione del contributo di concessione come segue:

**Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: esente**  
Ai sensi dell'art. 9 lett. e della legge 28/01/1977, n° 10

- Pag 1



# COMUNE DI SCANSANO

Provincia di Grosseto

Ufficio Urbanistica

Phaser Free

Contributo commisurato al costo di costruzione: esente

Ai sensi dell'art. 9 lett. e della legge 28/01/1977, n° 10

- Visto l' art. 6, comma 2 e 3 della legge 15/05/1997, n. 127;

## RILASCIA

a:

Nominativo: \_\_\_\_\_  
Residenza: GROSSETO  
Indirizzo: VIA \_\_\_\_\_ 48  
Cod. Fisc.: \_\_\_\_\_  
Nato a: \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
Titolo: PROPRIATARIA

## LA CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di:

**VARIANTE ALLA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE ( LOTTO 2°)  
PER MODIFICHE ESTERNE ED INTERNE**

alle condizioni e nei termini previsti dalle vigenti Leggi e Regolamenti, nonché con le condizioni generali e speciali di cui a seguito ed in conformità al progetto edilizio costituito da N. 7 elaborati che si allegano quale parte integrante della presente Concessione, redatti da:

**TOZZI ARCH. MAURIZIO** Codice Fiscale \_\_\_\_\_

I Lavori di cui alla presente concessione edilizia dovranno essere completati entro 3 anni a decorrere dalla data di rilascio della Concessione originaria vale a dire in data 28/02/01 salvo eventuali proroghe concesse.

In caso di mancato completamento delle opere nel termine prescritto, il concessionario è tenuto, per ultimarle, a chiedere una nuova Concessione edilizia per la parte non realizzata.

## Condizioni Generali e Speciali

- 1)  Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 2)  I diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 3)  In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che, comunque, dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportino modifiche della sagoma, delle superfici utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e sempreché non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 ed inoltre che non riguardino interventi di restauro così come definiti dall'art. 31 len. c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, dovranno essere preventivamente concesse dal Comune.
- 4)  Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086; al D.M. 14 febbraio 1992 (SU. 18 marzo 1992, n. 65 SO.); al DM9 gennaio 1996 (S.O. n 19 - G.U. n. 29 del 5-2-1996) ed alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 15 ottobre 1996, n. 252 AA.GG./S.T.C. (SO. G.U. n. 277 del 26-11-1996, n. 207) nonché al D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 (G.U. 1-7-1994, n.

- Pag 2





# COMUNE DI SCANSANO

Provincia di Grosseto

Fraser Free

Ufficio Urbanistica

dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali. Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benestare dell'U.T.C., che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.

16) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.

17) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, allegando a questa il certificato di collaudo delle opere edili, ove necessario, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione e la dichiarazione del direttore lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità di quanto realizzato rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425. Inoltre alla richiesta andrà allegata anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46. Nel caso gli uffici comunali lo ritenessero necessario, verrà richiesta l'ulteriore documentazione prevista dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

18) Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione, ai sensi dell'art. 6 della Legge 28-2-1985, n. 47. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

19) Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del Concessionario.

20) L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio dell'autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.

21) È fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni di cui:

a) al D.M. 16 maggio 1987, n. 246, recante "Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione" pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27 giugno 1987, nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendio;

b) al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n. 285 del 5 dicembre 1987, SO.) recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";

c) alla legge 9 gennaio 1989, o. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (G.U. n. 145 del 23 giugno 1989, S.O.) recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" nonché alla legge-quadro 5 febbraio 1992, n. 104;

d) alla legge 5 marzo 1990, n. 46 (G.U. n. 59 del 12 marzo 1990) recante "Norme per la sicurezza degli impianti", in particolare in conformità agli artt. 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11 se e in quanto applicabili e al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447 (G.U. n. 38 del 15 febbraio 1992);

e) al D.P.C.M. 10 marzo 1991 (G.U. n. 57 dell'8 marzo 1991) recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e alla legge 26 ottobre 1995, n. 447 (G.U. n. 254 del 30 ottobre 1995) "legge-quadro sull'inquinamento acustico";

f) al D. Lgs. 15 agosto 1991, n. 277, il quale prescrive per l'interessato richiedente la concessione (datore di lavoro) che nel caso si debba demolire o rimuovere l'amianto presente nelle strutture dell'edificio esistente sul quale si interviene con la presente concessione, si dovrà predisporre e trasmettere all'Ente Sanitario competente, il piano di lavoro per la bonifica dell'amianto stesso, ai

- Pag 4





# COMUNE DI SCANSANO

Provincia di Grosseto

Ufficio Urbanistica

Printer Free

sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 277/'91 e delle ulteriori norme specifiche aventi attinenza in materia;

22 - Dovranno essere rispettate tutte le disposizioni sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro di cui alla L.494 del 14/8/96.

23 - CONDIZIONI SPECIALI:

Scansano li, 22/03/2000



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
GEOM. GIRESSI GIAN LUIGI

---

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente Concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Scansano li, \_\_\_\_\_

IL CONCESSIONARIO

\_\_\_\_\_



# COMUNE di SCANSANO

## Provincia di Grosseto

PROPRIETA':

Via D. ...  
GROSSETO

Il PRESIDENTE C.D.A.

PROGETTO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' PRESELLE  
COMUNE DI SCANSANO (LOTTO N.2)

TITOLO:

PIANTA PIANO PRIMO-SOTTOTETTO  
VARIANTE

SCALA: 1:100

PROGETTISTA:

Arch. Maurizio Tozzi  
V. Telamonia n.31 - Grosseto

Ing. Girolamo Gambini  
V. Damiano Chiesa - Grosseto

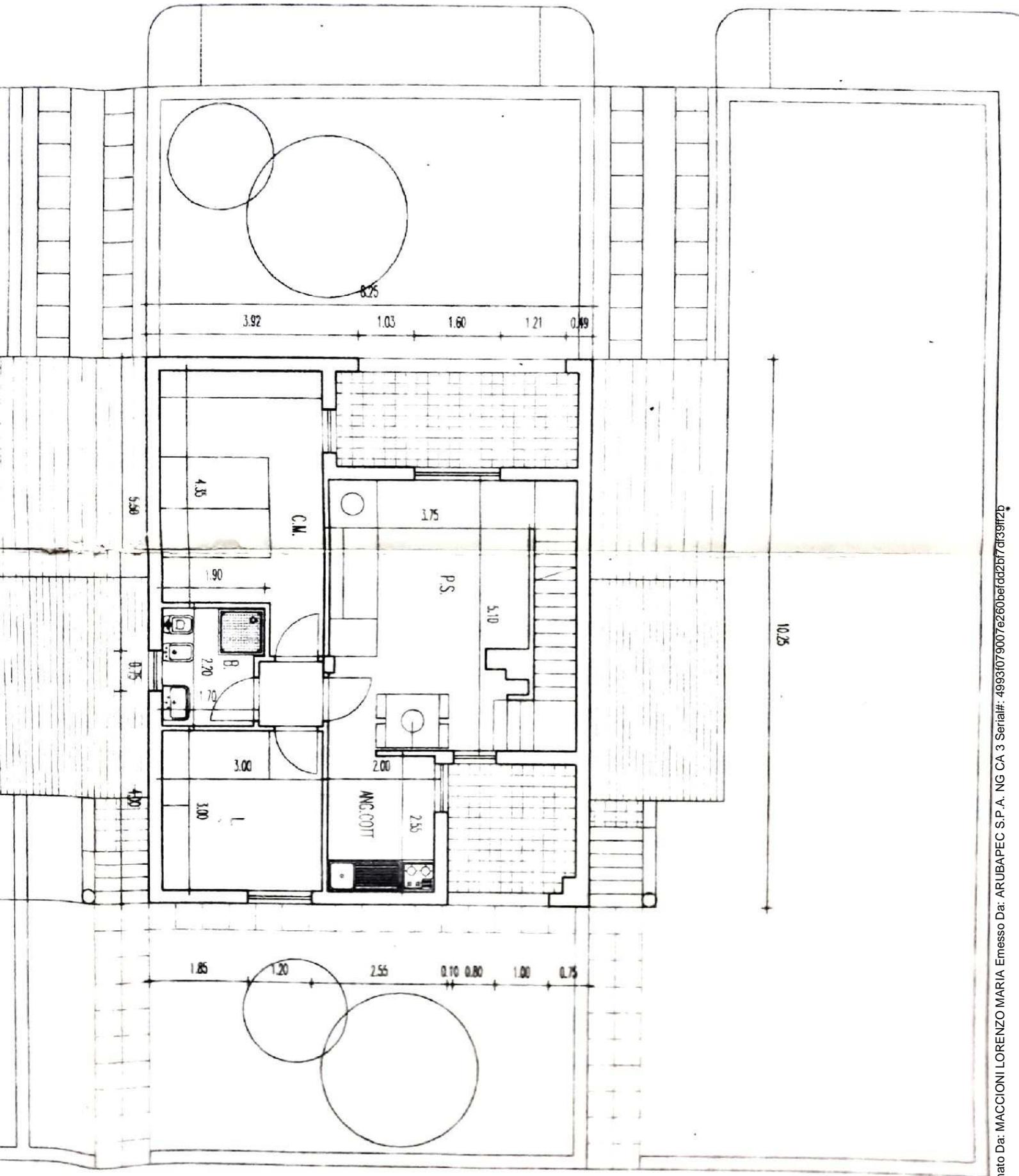
DATA:

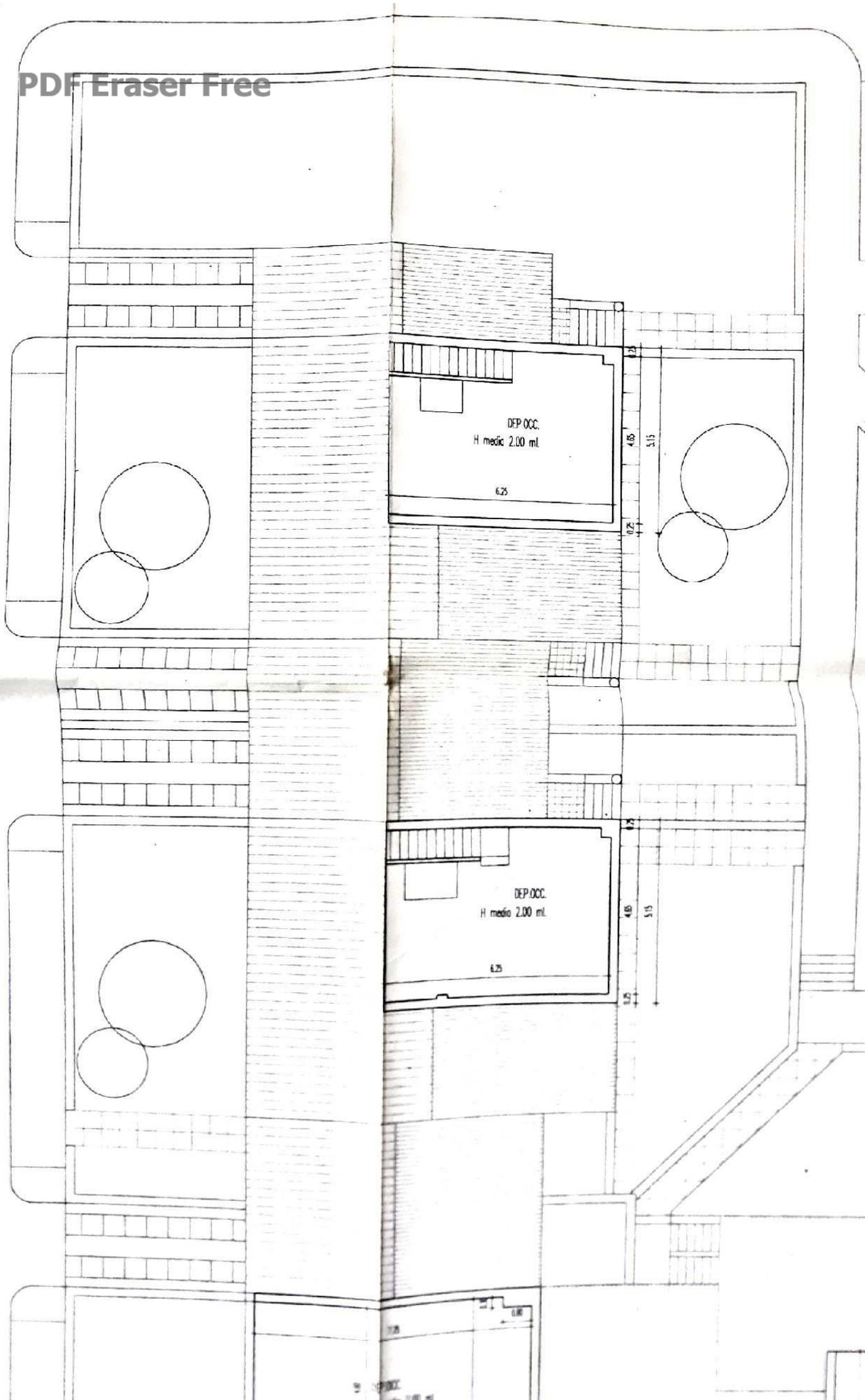


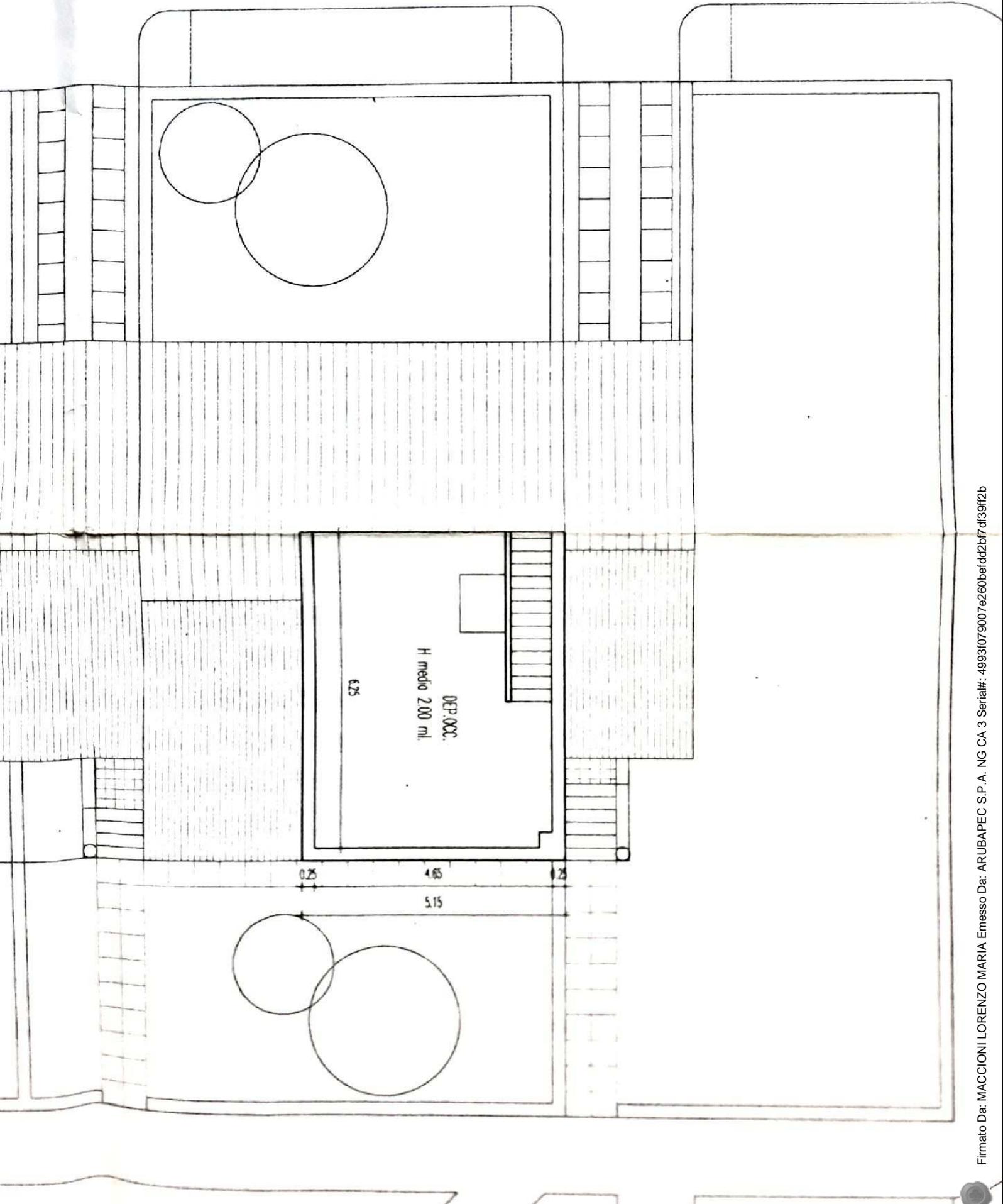
TAV.

3









# COMUNE di SCANSANO

## Provincia di Grosseto

PROPRIETA'

-----  
-----  
-----  
GROSSETO

,49

IL PERITENTE C.D.A.  
-----

PROGETTO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' PRESELLE  
COMUNE DI SCANSANO (LOTTO N.2)

TITOLO:

PIANTA PIANO INTERRATO-TERRA  
VARIANTE

SCALA: 1:100

PROGETTISTA:

Arch.Maurizio Tozzi  
V.Telamonio n.31- Grosseto

Ing.Girolamo Gambini  
V.Damiano Chiesa- Grosseto



TAX:

2

DATA:





ATTO MODIFICATIVO DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

Con la presente scrittura privata che resterà depositata nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticherà le firme, come i sottoscritti espressamente richiedono, tra i signori:

-

nella sua qualità di

del "COMUNE DI SCANSANO", con sede in Scansano, Via XX Settembre n.34, codice fiscale 00112590534, a quanto appresso autorizzato in virtù di deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 29 giugno 1998 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- ( \_\_\_\_\_ ), agente di assicurazione, nato a Grosseto il 17 ottobre 1959 nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società " \_\_\_\_\_ " con sede in Grosseto, Via \_\_\_\_\_, - ove domicilia per la carica -, capitale sociale £.20.000.000=, iscritta al n.10303 del Registro delle Imprese di Grosseto, codice fiscale \_\_\_\_\_, a quanto appresso autorizzato in virtù di verbale del Consiglio di Amministrazione in data \_\_\_\_\_ che, in estratto autentico redatto dal notaio Paola Maria Letizia Usticano in data \_\_\_\_\_ al Repertorio n. \_\_\_\_\_ si allega al presente atto sotto la lettera "B";

PREMESSO



## PDF Eraser Free

- che con atto autentificato dal notaio Andrea Marchio di Grosseto in data 2 ottobre 1996 Repertorio n.5209/1744, registrato a Grosseto il 9 ottobre 1996 al n.1429 ed ivi trascritto in data 17 ottobre 1996 al n.8471 del Reg.Part. il COMUNE DI SCANSANO e la società " [REDACTED] " hanno stipulato una convenzione di lottizzazione relativa ad un terreno di proprietà della suddetta società sito in località Preselle, già rappresentato al N.C.T. del Comune di Scansano al Foglio 41, particella 80/parte per una superficie complessiva di circa mq.16.775 (metri quadrati sedicimilasettecentosettantacinque);

- che attualmente la suddetta area risulta censita al N.C.T del Comune di Scansano alla Partita 11770, Foglio 41, particella 116/parte e alla Partita 1, Foglio di mappa 41, particelle 114 e 117;

- che la società [REDACTED], con l'atto sopra citato, assumeva l'obbligo di provvedere, completamente a proprie spese, alla realizzazione, all'interno del lotto sopra descritto, delle opere di urbanizzazione primaria e degli impianti pubblici necessari alla lottizzazione medesima e precisamente alla costruzione di strade, spazi di sosta e parcheggi, condotta di adduzione per la distribuzione di acqua potabile, pubblica illuminazione, canalizzazione linee telefoniche, fognatura acque bianche e nere, sistemazione alberativa ed arredo delle zone destinate a verde pubblico secondo i progetti esecutivi



## PDF Eraser Free

dei suddetti servizi ed impianti pubblici nonchè canalizzazione doppia per distribuzione energia elettrica per illuminazione pubblica e privata, il tutto come meglio precisato agli artt. 3, 4 e 5 del suddetto atto autentificato dal not. Marchio;

- che la durata di tale convenzione era stata fissata in anni 5 e che a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni dalla medesima derivanti la soc. .... aveva costituito, in data 28 settembre 1996, fidejussione presso la compagnia assicuratrice "L'Italica" per l'importo di £.359.817.700= (lire trecentocinquantanovemilioniottocentodiciassettemilasettecento), così come meglio precisato all'art.6 della convenzione medesima;

- che successivamente la soc. .... ha presentato al Comune di Scansano una proposta di variante al P.R.G. consistente nella modifica della perimetrazione dell'area oggetto della convenzione di lottizzazione al fine di realizzare all'interno del lotto individuato come "Zona C" in Preselle ed a servizio del medesimo, gli impianti tecnologici quali depuratore e serbatoio per deposito di gas liquido, la cui esatta collocazione all'interno della lottizzazione risulta dalla relazione illustrativa del progetto allegata alla richiesta di variante nonchè dalla tavola n.2 che si allega al presente atto sotto la lettera "C";

- che la variante suddetta è stata adottata con delibera del Consiglio Comunale n.26 del 24 marzo 1998 e definitivamente



## PDF Eraser Free

approvata con delibera del Consiglio Comunale n.44 del 29 giugno 1998, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'art.40 della L.R. n.5/95;

- che il rilascio della concessione edilizia relativa alla realizzazione dei suddetti impianti tecnologici, intesa come variante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi all'interno della predetta "zona C", è subordinato alla sottoscrizione di un atto integrativo della originaria convenzione di lottizzazione sopra citata, per quanto attiene alla gestione del costruendo impianto di depurazione a servizio della "Zona C" medesima, atto mediante il quale la società PRESELLE S.r.l. assuma espressamente l'obbligo, per sé o suoi aventi causa, nei confronti del Comune di Scansano, della gestione del suddetto impianto per la durata di anni 20 (venti);

### TUTTO CIO' PREMESSO

e da ritenersi parte integrante e sostanziale, fra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

#### ART.1

La società \_\_\_\_\_, come sopra costituita e rappresentata, si obbliga a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione degli impianti tecnologici quali depuratore e serbatoio di gas liquido, sul lotto di terreno di sua proprietà attualmente censito al N.C.T. del Comune di Scansano al Foglio 41, particelle 116/parte, 114 e 117, secondo il progetto allegato alla richiesta di variante di P.R.G. la cui ubica-



## PDF Eraser Free

zione risulta altresì dalla tavola n.2 allegata sub."C" al presente atto.

La società " " , come sopra costituita e rappresentata, si obbliga altresì, per sé e per gli aventi causa, a provvedere alla gestione del costruendo depuratore ed il Comune di Scansano, come sopra costituito e rappresentato, riconosce alla società medesima la facoltà di conferire a terzi, in possesso di idonei requisiti tecnici, la gestione del suddetto depuratore e dei relativi impianti tecnologici.

### Art.2

Gli obblighi assunti dalla società " " e suoi aventi causa con il presente atto hanno la durata di 20 (venti) anni decorrenti

- dalla data di rilascio della concessione

ovvero

- dalla data di sottoscrizione del presente atto

### Art.3

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente atto la società " " , costituisce fidejussione presso la compagnia assicurativa

per l'importo di £.

da considerarsi come integrazione della polizza fidejussoria già costituita a garanzia delle obbligazioni nascenti dalla convenzione citata in premessa.

La società " " si impegna comunque a reintegra-



La fidejussione medesima, qualora venisse utilizzata, in tutto od in parte, a seguito di inadempienza.

Si dà atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art.1944 del C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

#### Art.4

Intendendosi i costruendi impianti tecnologici, sopra descritti, interventi integrativi delle opere di urbanizzazione primaria previste nell'atto di convenzione autenticato dal not. Marchio in data 2 ottobre 1996 rep.5209 citato in premessa, la realizzazione dei medesimi deve ritenersi regolamentata dalle pattuizioni, clausole e condizioni tutte contenute nella convenzione medesima che pertanto si intendono qui come integralmente riportate e trascritte.

#### Art.5

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della società " " la quale invoca i benefici fiscali previsti dall'art.18 della legge n.126/51 e della legge n.184/53 per la esecuzione di opere pubbliche di interesse degli enti locali.

Le parti autorizzano espressamente l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ad effettuare la trascrizione del presente atto, con esonero da ogni responsabilità al



riguardo.

## PDF Eraser Free

Repertorio n.

Raccolta n.

### AUTENTICA DI FIRME

Repubblica Italiana

Io sottoscritto dott. Paola Maria Letizia Usticano, notaio in Grosseto, ivi residente con studio in Via Fiume n.24, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile della stessa città, certifico che, previa rinuncia d'accordo tra di loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, i signori:

delle cui identità personali, qualifiche e poteri io notaio sono certo, hanno apposto la loro firma in mia presenza in calce e a margine dei fogli intermedi dell'atto che precede.

Grosseto



P.B. 261/97

del 25/07/97

LOTO n.2

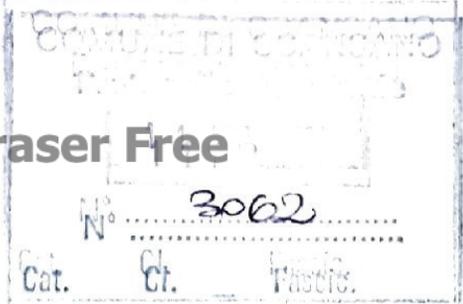
DOCUM. ABITABILITA'

Placet

AUTORIZZAZIONE

Allo

scritto



Al Sig. Sindaco del Comune di Scansano

Oggetto: **Certificazione di abitabilità o agibilità Edificio residenziale Lotto n.2- Lottizzazione Preselle**

I sottoscritti Ing. Girolamo Gambini (ordine ing. di Grosseto n.295) e Arch. Tozzi Maurizio (ordine arch. di Grosseto n.26) con studio in Grosseto Via D. Chiesa n.39;

In adempimento a quanto previsto dalla vigente normativa per il certificato di abitabilità o agibilità (art.11 della L.R.T. n.52/99)

Premesso che:

- Sono stati ultimati i lavori di cui alla concessione edilizia n. 19/2000 del 22.03.2000, rilasciata alla Soc. Preselle Srl in qualità di proprietario dell'immobile sito nel Comune di Scansano Loc. Preselle censito al Fg. 41 mapp. 117
- è stato effettuato sopralluogo all'immobile in data 15.09.2000

**DICHIARANO**

**LA CONFORMITA' DELL'OPERA AL PROGETTO PRESENTATO E APPROVATO E CHE I MURI SONO PROSCIUGATI E GLI AMBIENTI SALUBRI**

**CERTIFICANO**

**L'AGIBILITA' RELATIVA ALL'IMMOBILE DELLA SEGUENTE CONSISTENZA:**

il fabbricato si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato per complessive n.10 unità immobiliari.

N.5 appartamenti si articolano al P.T. e interrato:

- sub.2/16/17 P.T.sogg./pranzo,w.c.,camera,studio; P.int. cantina
- sub.4/14/18 P.T. cucina,sogg.,w.c.,camera,studio; P.int. cantina, rip.
- sub.5/11/20 P.T.sogg.pranzo,w.c., camera,studio; P.int. cantina
- sub.7/9/21 P.T. cucina,sogg.,w.c.,camera, studio; P.int. cantina, rip.
- sub.27/28 P.T.,sogg./pranzo,w.c.,camera; P.int. cantina.

N.5 appartamenti si articolano si articolano al P.1° e sottotetto:

- sub.29 P.1°sogg./pranzo,w.c.,camera,studio; P.sott. Deposito occ.
- sub.1/22 P.1°sogg./pranzo,w.c.,camera,studio; P.sott. Deposito occ.
- sub.3/15/23 P.1°sogg./pranzo,w.c.,camera,studio; P.sott. Deposito occ.
- sub.6/10/25 P.1°sogg.,cucina,w.c.,camera,studio; P.sott. Deposito occ.
- sub.8/26 P.1° cucina,sogg.,w.c.,camera,studio;P.sott.Deposito occ.

Del presente certificato fanno parte integrante i seguenti documenti:

- Dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità del progetto approvato (art.4 D.P.R. 425/94)
- Certificato di idoneità statica ai sensi del D.M. LL.PP. 20.11.1987
- Copia completa dell'avvenuto accatastamento
- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue
- Certificazione relativa alla dotazione di acqua potabile
- Dichiarazione della D.L. dell'esenzione del certificato prevenzione incendi
- Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della Legge 46/90 e succ. modifiche e integrazioni
- Dichiarazione che attesta la conformità delle opere realizzate alle norme sul risparmio energetico
- Dichiarazione di conformità degli elaborati di progetto alle disposizioni di cui alla Legge 13/89
- Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria per l'Ufficio Tecnico nell'importo di € 25,82.

Direzione Lavori  
Ing. Girolamo Gambini

Arch. Maurizio Tozzi



Grosseto

10 APR 2002



## CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA D.M. LL.PP. 20/11/1987

### EDIFICIO RESIDENZIALE LOTTIZZAZIONE PRESELLE – LOTTO N. 2

#### Descrizione dell'opera

L'edificio in oggetto, identificato come lotto n.2 nella lottizzazione residenziale di Preselle, risulta costituito da cinque corpi di fabbrica collegati tra di loro da delle tettoie. Ogni corpo di fabbrica si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura portante è costituita sostanzialmente da muratura portante di 25 cm. di spessore e da solai latero cemento dallo spessore di cm. 20.

La fondazione risulta costituita da una platea in c.a.

#### Visita di collaudo

Il giorno 16.06.2000 I sottoscritti Ing. Girolamo Gambini e Arch. Tozzi Maurizio hanno proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile in oggetto.

Sulla scorta degli elaborati di progetto hanno constatato la conformità dell'opera realizzata con particolare riferimento alle parti di struttura più significative.

In particolare si è verificato lo spessore dei solai e della muratura portante che risulta conforme alle previsioni progettuali.

Durante il sopralluogo si è constatato il buon stato di conservazione della struttura e la totale assenza di dissesti statici.

#### Conclusioni

In relazione a quanto sopra esposto i sottoscritti Ing. Girolamo Gambini e Arch. Tozzi Maurizio

### CERTIFICANO

L'idoneità statica dell'immobile in oggetto ai sensi del D.M. LL.PP. 20/11/1987

Arch Tozzi Maurizio



Ing. Girolamo Gambini



10 APR 2002



CERTIFICAZIONE DI DOTAZIONE DI ACQUA POTABILE

Oggetto: **Edificio residenziale Lottizzazione Preselle - Lotto n. 2-**

I sottoscritti Ing. Girolamo Gambini (ordine ing. di Grosseto n.295) e Arch. Tozzi Maurizio (ordine arch. di Grosseto n.26) con studio in Grosseto Via D. Chiesa n.39 in qualità di Direttore dei Lavori

CERTIFICANO

che il fabbricato in oggetto risulta dotato di acqua potabile.

Direzione dei lavori

Arch. Tozzi Maurizio



Ing. Girolamo Gambini



10 APR 2002



## DICHIARAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI DI ESENEZIONE CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

Oggetto: **Edificio residenziale Lottizzazione Preselle - Lotto n. 2-**

I sottoscritti Ing. Girolamo Gambini (ordine ing. di Grosseto n.295) e Arch. Tozzi Maurizio (ordine arch. di Grosseto n.26) con studio in Grosseto Via D. Chiesa n.39 in qualità di Direttore dei Lavori

DICHIARANO

che il fabbricato in oggetto risulta esente dal certificato di prevenzione incendi ai sensi della Legge 818/84

Direzione dei lavori

Arch. Tozzi Maurizio



Ing. Girolamo Gambini



10 APR 2002



**ALLEGATO A.06**

**COMPARATIVI DI VENDITA**





€ 120.000

€ 325/mese  
rata mutuo

3 locali

72 m<sup>2</sup>  
superficie

1 bagni



1/5

## Villa a schiera Località Preselle, Scansano

Appartamento indipendente in villette a schiera, piano rialzato. Situato nell'entroterra collinare della maremma toscana, composto da 4 vani + car porta + giardino + ingresso indipendente + 2 balconi. A 10km da Grosseto loc Valletta- Preselle. 30km dal mare, 60 km dalla montagna. Libero subito

### La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

### Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-61078576 - 08/04/2019
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa a schiera
SUPERFICIE	72 m <sup>2</sup> , terreno di proprietà 35 m <sup>2</sup>
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile
BOX E POSTI AUTO	1 posto auto
PIANO	1° piano
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile media

### Caratteristiche

Balcone Parzialmente arredato Giardino privato

### Costi

PREZZO Vendita € 120.000 Mutuo da € 325/mese

### Efficienza energetica

STATO	Ottimo/Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo
CLIMATIZZATORE	Assente

# PDF Eraser Free

Mutuo

Prezzo dell'immobile	Importo del mutuo	Tasso del mutuo	Durata del mutuo
120.000 €	84.000 €	2,33 %	30 anni



ANTICIPO  
**€ 36.000 (30%)**

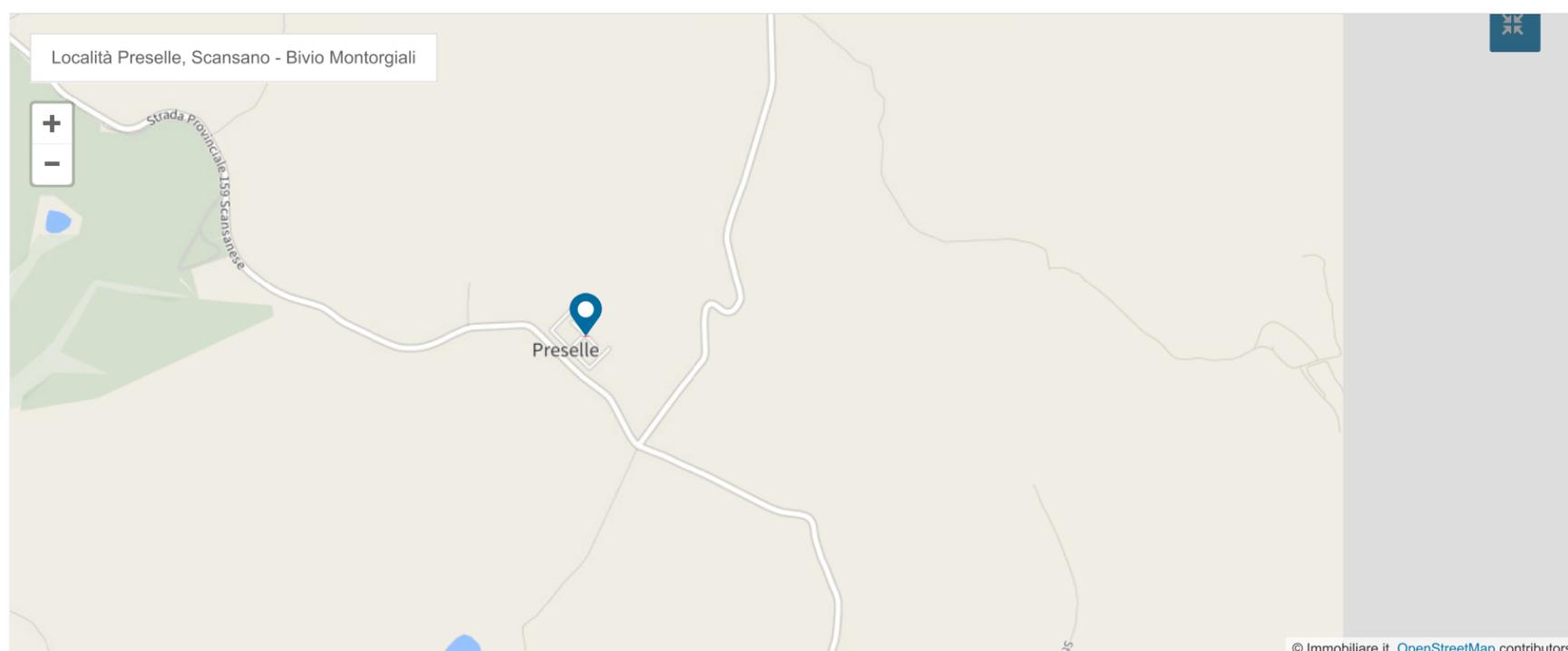
MUTUO  
**€ 84.000 (70%)**

Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?

[RICIEDI CONSULENZA](#)

In collaborazione con CRÉDIT AGRICOLE

Indirizzo e mappa



**Privato**  
laura formica

**Invia un messaggio**

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Sono maggiorenne, ho letto e accetto [Condizioni Generali e Informativa Privacy](#)

[IN VIA EMAIL](#)

Opzioni aggiuntive

- [⚠️ SEGNALA ERRORI](#)
[🖨️ STAMPA ANNUNCIO](#)
[↩️ CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

Annunci immobiliari a Scansano e dintorni

**Comune di Scansano:** Vendita villette a schiera Scansano | Vendita case Scansano | Vendita trilocali Scansano | Case in vendita Bivio Montorgiali | Agenzie immobiliari Scansano

**Provincia di Grosseto:** Vendita villette a schiera provincia Grosseto | Case in vendita provincia Grosseto | Trilocali in vendita provincia Grosseto

**Prezzo immobili a Scansano:** Prezzi case Scansano

© 2019 Immobiliare.it

[Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

Seguici su



€ 175.000

€ 473/mese  
rata mutuo70 m<sup>2</sup>  
superficie

1 bagno



1/2


  
Planimetria

## Villa a schiera Località Preselle, Scansano

vendo delizioso appartamento con ingresso indipendente a 15 min da Grosseto direzione Scansano, in località Preselle , si compone di un soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale e cameretta, un bagno, due balconi con corte esclusiva al piano terra, giardino privato, posto auto privato, riscaldamento autonomo, predisposizione per termocamino/termostufa ad acqua, impianto di climatizzazione, prezzo trattabile

### La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

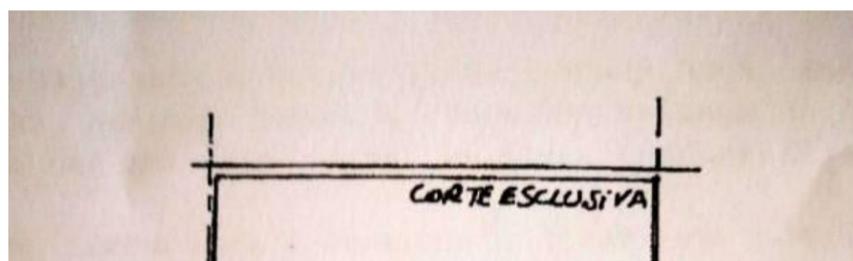
### Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-64303774 - 06/05/2019
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa a schiera
SUPERFICIE	70 m <sup>2</sup>
LOCALI	1 bagno, cucina a vista
BOX E POSTI AUTO	Box auto
PIANO	Piano terra
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile media

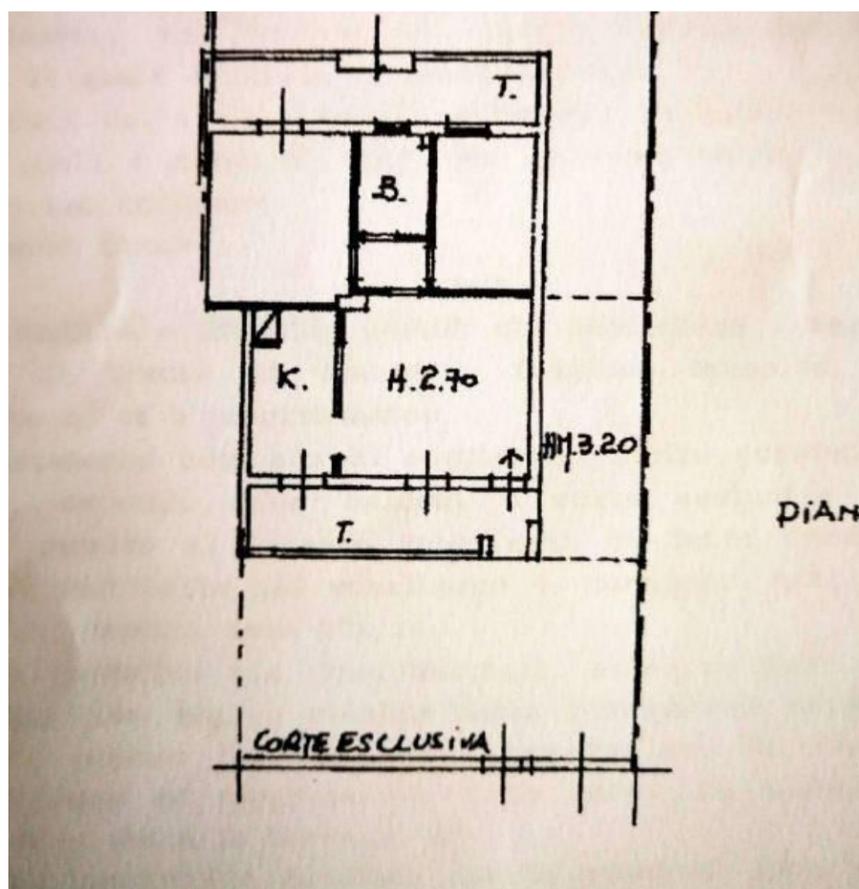
### Caratteristiche

Balcone Terrazzo Giardino privato

### Planimetria



## PDF Eraser Free



## Costi

PREZZO

Vendita € 175.000 Mutuo da € 473/mese

## Efficienza energetica

STATO

Ottimo/Ristrutturato

RISCALDAMENTO

Autonomo

CLIMATIZZATORE

Presente

CLASSE ENERGETICA

G

Classe energetica G



## Mutuo

Prezzo dell'immobile

175.000

€

Importo del mutuo

122.500

€

Tasso del mutuo

2,33

%

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO  
€ 52.500 (30%)

MUTUO  
€ 122.500 (70%)

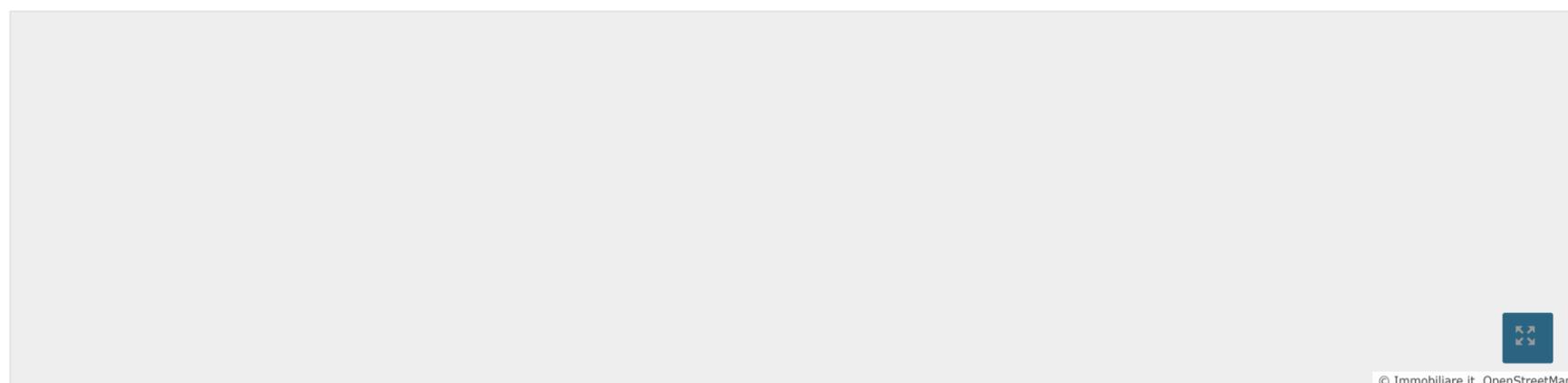
Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?

[RICHIEDI CONSULENZA](#)

In collaborazione con CRÉDIT AGRICOLE

## Indirizzo e mappa

Località Preselle, Scansano - Montorgiali



© Immobiliare.it, OpenStreetMap



Privato

## Invia un messaggio

 Il tuo nome

 Il tuo telefono

 La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

PDF Eraser Free

Sono maggiorenne, ho letto e accetto [Condizioni Generali e Informativa Privacy](#)

 INVIA EMAIL

Opzioni aggiuntive

 [SEGNALA ERRORI](#)

 [STAMPA ANNUNCIO](#)

 [CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

Annunci immobiliari a Scansano e dintorni

**Comune di Scansano:** Vendita villette a schiera Scansano | Vendita case Scansano | Case in vendita Montorgiali | Agenzie immobiliari Scansano

**Provincia di Grosseto:** Villette a schiera in vendita provincia Grosseto | Case in vendita provincia Grosseto

**Prezzo immobili a Scansano:** Costo case Scansano

© 2019 Immobiliare.it

[Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

Seguici su   

PDF Eraser Free


**AGESTANET®**  
 GESTIONALE E NETWORK IMMOBILIARE

Home

Vendita

Affitto

Commerciale

Vacanza

Estero

Agenzie

Toscana ▶ Grosseto ▶ Scansano ▶ **Vendita**
**Appartamento indipendente in Loc. Preselle Loc. La Valletta, Scansano**
**€ 115.000**

50 mq | 2 locali | 1 camere | 1 bagni | Giardino | Ottime | Riscaldamento Autonomo


**Richiedi maggiori informazioni**

 Nominativo\*   
 Telefono   
 Cellulare   
 E-mail\* 

Richiesta\*

Spett.le IMMOBILIARE AQUILEIA, Vi chiedo ulteriori informazioni sul Vostro annuncio RIF.AQ 963.

 SI  NO 

 Autorizzazione al trattamento dei dati personali ([dettagli](#))

**INVIA**
**IMMOBILIARE AQUILEIA**

 Via Aquileia 22  
 Grosseto (GR)

 IL DONO DELLA MAREMMA TOSCANA E' IL SUO TERRITORIO INCONTAMINATO DALLO SPLENDORE LEGGENDARIO. L'IMMOBILIARE AQUILEIA DI CESARE LOIODICE VI AUGURA DI T....[Leggi tutto](#) »

Contatta agenzia

Mostra telefono

**Dettaglio annuncio**

Riferimento	<b>RI-AQ 963</b>	Data annuncio	<b>04/12/2015</b>
Contratto	<b>Vendita</b>	Tipologia	<b>Appartamento indipendente</b>
Comune	<b>SCANSANO</b>	Indirizzo	<b>LOC. PRESELLE loc. la Valletta</b>
Prezzo	<b>€ 115.000</b>	Superficie	<b>50 mq</b>
Locali	<b>2</b>	Classe energetica	<b>G (DL 192/2005)</b>
EPI	<b>175 kwh/m2 anno</b>	Piano	<b>TR di TR</b>
Camere	<b>1</b>	Bagni	<b>1</b>
Cucina	<b>Angolo cottura</b>	Condizioni	<b>Ottimo</b>
Riscaldamento	<b>Autonomo</b>	Occupazione	<b>Libero</b>
Contesto	<b>Signorile</b>	Giardino	<b>Si</b>
Arredato	<b>Si</b>		

**Descrizione**

A SOLI 13 KM DA GROSSETO STRADA SCANSANESE PER SCANSANO IN LOCALITÀ PRESELLE LA VALLETTA ESCLUSIVA PROPRIETÀ: APPARTAMENTO INDIPENDENTE POSTO AL PIANO TERRA IN UN BELLISSIMO CONTESTO, COLLINARE E PANORAMICO, CON GIARDINO FRONTE-RETRO BEN CURATO. L'APPARTAMENTO SI COMPONE DI: CORTE ESCLUSIVA DI INGRESSO, SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CUCINA ARREDATA, VERANDA CHIUSA, DISIMPEGNO, BAGNO CON FINESTRA, CAMERA MATRIMONIALE CON FINESTRA, UN RIPOSTIGLIO ED ALTRA CORTE A GIARDINO ESCLUSIVO SUL RETRO CON AFFACCIO PANORAMICO, DOTATO DI BARBECUE. OTTIMO CONTESTO RESIDENZIALE.

**Classe energetica**

**Richiesta informazioni all'agenzia**

Nominativo\*

Telefono

Cellulare

E-mail\*


**IMMOBILIARE AQUILEIA**

 Via Aquileia 22  
 Grosseto (GR)

**Cerca nel comune di Scansano**

- Immobili
- Case
- Rustici casali
- Appartamenti
- Aziende agricole
- Immobili di prestigio
- Appartamento indipendente

Clicca qui per ingrandire la mappa

 42°45'42.6"N 11°15'26.2"E  
 Visualizza mappa più grande

Accedi


 Condividi: [f](#) [t](#) [g+](#)

Stampa:

Questo sito utilizza i cookie per offrirti un'esperienza di navigazione migliore. Se non accetti i cookie, clicca qui. Proseguendo la navigazione acconsenti all'utilizzo dei cookie impiegati.

[Mostra telefono](#)[ACCETTO](#)

## PDF Eraser Free

Richiesta\*

Spett.le IMMOBILIARE AQUILEIA, Vi chiedo ulteriori informazioni sul Vostro annuncio RIF.AQ 963.

### Autorizzazione al trattamento dei dati personali

Dichiaro di aver letto l'[informativa sul trattamento dei dati personali](#) e autorizzo espressamente BasicSoft S.r.l. gestore di RisorseImmobiliari.it al trattamento dei dati da me forniti. Accetto inoltre che i dati sopra inseriti siano trasmessi alle agenzie immobiliari interessate per essere da loro ricontattato. BasicSoft S.r.l. declina ogni responsabilità riguardo al trattamento di tali dati da parte delle agenzie immobiliari.

SI  NO [RICHIEDI MAGGIORI INFORMAZIONI](#)

### Lista delle zone

- [Murci](#)
- [Pancole](#)
- [Pomonte](#)
- [Poggioferro](#)
- [Montorgiali](#)
- [Polveraia](#)

### RisorseImmobiliari.it

- ▶ [Il portale](#)
- ▶ [Vantaggi](#)
- ▶ [Partners](#)

### Servizi alle agenzie

- ▶ [Prova gratuita](#)
- ▶ [Annunci TOP](#)
- ▶ [Pubblicità](#)
- ▶ [Immobili per tipo](#)

### Software Gestionale

- ▶ [Gestionale immobiliare](#)
- ▶ [Siti web agenzie](#)

### Contatti

- ▶ [Servizio clienti](#)
- ▶ [Privacy policy](#)
- ▶ [Cookies policy](#)