

**ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEL TRIBUNALE DI GROSSETO**

Esecuzione immobiliare n. 14/2022 R.G.E.I. promossa da:

contro

**PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILE A CIVILE ABITAZIONE UBIcato
NEL COMUNE DI CINIGIANO LOCALITA' BORGO SANTA RITA N. 20**

Premessa

Il sottoscritto Arch. Marco Fabbri, cod. fisc. FBBMRC62R30D656Z, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 189, con studio in Follonica (GR), Via E. Balducci 15/A, veniva nominato dal Tribunale di Grosseto, nella persona del Giudice Dott.ssa Nicola' Cristina delegata alle esecuzioni, C.T.U. nella Procedura Giudiziaria n. 14/2022. Nella fattispecie il Giudice poneva i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella



- contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
 7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 8. dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo



- 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 12. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Tanto premesso effettuato il sopralluogo in data 20.01.2023, acquisiti gli atti necessari presso gli enti competenti, il sottoscritto procede di seguito a rispondere ai quesiti formulati.

Risposta al quesito n. 01

Ubicazione dell'immobile

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un alloggio in condominio con annessa autorimessa e corte esclusiva ubicato in Comune di Cinigiano, Borgo Santa Rita n. 20.

Identificazione catastale

L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano (GR) al F° 10, p.la 89, sub. 20/24, categoria A2, Classe 3, di 4 vani e Rendita di € 402,84 e sub. 11, categoria C/6, classe 2, consistenza di mq. 18 e Rendita di € 22,31.



Intestatari dell'immobile

L'immobile è intestato ai signori _____ per la quota di ½ in regime di comunione dei beni, _____ in regime di comunione dei beni.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Nel ventennio a tutto il 17.02.2023, l'immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ANNOTAZIONE del 14/06/2005 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 10127 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 164937 del 15/03/2005 **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA** - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2384 del 2002 - Presenza graffati.

TRASCRIZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 2932 Registro Generale 4382 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 177781/55432 del 23/03/2009 - **ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA** - Presenza graffati.

ISCRIZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 749 Registro Generale 4383 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 177782/55433 del 23/03/2009 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**- Presenza graffati.

ANNOTAZIONE del 29/04/2009 - Registro Particolare 976 Registro Generale 6290 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 177780/55431 del 23/03/2009 - **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2384 del 2002 - Presenza graffati.

TRASCRIZIONE del 02/03/2022 - Registro Particolare 2349 Registro Generale 3093 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 235/2022 del 05/02/2022 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Presenza graffati.

Quadro sinottico delle provenienze al ventennio.

Come dichiarato dal Dott. Vincenzo CALDERINI Notaio in MADDALONI (CE), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE), in ordine all'immobile in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 02.03.2022, sono state rilevate le seguenti provenienze e formalità.

Immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al F° 10, p.IIa 89, sub. 20/24, categoria A2, Classe 3, di 4 vani e Rendita di € 402,84 e



sub. 11, categoria C/6, classe 2, consistenza di mq. 18 e Rendita di € 22,31.

– Attuali Proprietari.
Il sottoscritto Notaio per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, (Cinigiانو (GR) di cui alla procedura di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

– Provenienza
Il sottoscritto Notaio (GR) in data 26 marzo 2009 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Ciampolini Giorgio del 23 marzo 2009 repertorio n. 177781/55432 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 26 marzo 2009 al numero di registro generale 4382 e numero di registro particolare Tos per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Cinigiano (GR) di cui alla procedura.

– Provenienza
Il sottoscritto Notaio per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 10 Particella 89 è pervenuto per scrittura privata di compravendita del Notaio Gaudieri Bruno del 24 gennaio 2002 repertorio n. 53458 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 14 febbraio 2002 al numero di registro generale 2191 e numero di registro particolare Tos per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Cinigiano (GR) di cui alla procedura.

La documentazione in atti risulta completa.

Risposta al quesito n. 02


Descrizione dell'Immobile

L'immobile oggetto di perizia è un alloggio in condominio ubicato in Comune di Cinigiano (GR), località Borgo Santa Rita n. 20, in area di espansione residenziale, la cui costruzione è riconducibile all'anno 2005.



L'immobile, di cui l'alloggio in perizia è porzione, lo si raggiunge dalla Strada Statale denominata del Cipressino. Il fabbricato, un edificio in linea di quattro piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato nell'anno 2005, consta di otto unità immobiliari.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacati e solai del tipo latero-cementizio. Il complesso immobiliare è prossimo alla viabilità del comparto. L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra con accesso dal vano scala condominiale. Pertinenziale all'alloggio, con accesso da una rampa carrabile, vi è un'autorimessa interrata e con accesso dallo stesso alloggio una piccola corte esclusiva.

 Da evidenziare che alla data del sopralluogo [redacted] [redacted] accesso dell'area verde, identificata al subalterno 63 (si veda elaborato planimetrico allegato), recintata e con accesso esclusivo dall'alloggio oggetto di perizia; l'area risulta, attualmente, di proprietà della [redacted]

L'alloggio ha un'altezza utile interna di mt. 2,70 ed è costituito da un ampio locale soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, ed un disimpegno. Dal soggiorno/pranzo si accede all'area verde sopra richiamata ed ad una piccola corte esclusiva.

L'autorimessa ha un'altezza utile interna di mt. 2,50; la stessa, posta al piano seminterrato, ha l'accesso carrabile dalla rampa condominiale e pedonale dal vano scala anch'esso condominiale.

I locali di cui è composto l'alloggio e le relative pertinenze presentano le seguenti consistenze utili:

Locali	Superficie utile arrotondata, in mq
Soggiorno/pranzo	30,00
Camera matrimoniale	16,00
Camera singola	9,00
Bagno 01	6,00
Bagno 02	4,00
Disimpegno	1,00
Somma superfici utili alloggio	66,00
Pertinenze	
Corte esclusiva	6,00
Autorimessa	18,00
Somma superfici utili pertinenze	24,00

L'unità immobiliare presenta infissi esterni in legno dotati di doppio vetro, con persiane alla fiorentina, anch'esse in legno, infissi interni in legno impiallacciato trattato al naturale, intonaci a civile e pavimentazione, dei vari ambienti, in piastrelle di ceramica di diverso formato e colore.



L'impianto elettrico, sotto traccia, per quanto desumibile da un esame a vista, è dotato di dispositivi e componenti in grado di garantire il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza richiesti dalla normativa.

L'impianto di riscaldamento presente consta di una caldaia murale alimentata a gpl e da elementi radianti in alluminio installati a parete; la distribuzione del fluido termovettore avviene all'interno di tubazioni collocate sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento appare, in generale, conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione dell'immobile. Per maggiori dettagli concernenti gli impianti elettrico e di riscaldamento si rimanda alla specifica relazione redatta dall'Ing. Pannozzo.

L'alloggio complessivamente presenta grado di rifiniture semplici di tipo economico.

L'alloggio al momento del sopralluogo si presentava disabitato e in ordinare condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare confina, su un fronte con altro alloggio dello stesso complesso, su un fronte con il vano scala condominiale, su un fronte con un'area verde privata in uso esclusivo e su un fronte con un'area condominiale destinata a parcheggio autovetture.

L'alloggio, ai sensi della vigente normativa in materia di prestazione energetica, risulta classificato in categoria B, come evincibile dall'APE redatto dall'Ing. Pannozzo.

L'autorimessa che ha l'accesso da una porta basculante in acciaio zincato che affaccia su corsia comune, presenta intonaci a civile, pavimentazione in battuto di cemento al grezzo, privo della finitura per il calpestio. Anche in questo caso l'impianto elettrico, sotto traccia, da un esame a vista, appare dotato di dispositivi e componenti in grado di garantire il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza richiesti dalla normativa. I locali sono privi di impianto termico.

Risposta al quesito n. 03

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano l'unità immobiliare correttamente e consentono la sua univoca identificazione.

All'istanza di vendita risulta allegata la dichiarazione notarile attestante la proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli stessi nel ventennio.

Risposta al quesito n. 04

Verifica conformità catastale

L'immobile risulta regolarmente accatastato in ragione della consistenza dell'unità immobiliare accertata in fase di sopralluogo e riportata nella planimetria catastale.

Risposta al quesito n. 05

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale



Il vigente strumento urbanistico del Comune di Cinigiano ricomprende l'unità immobiliare oggetto di stima nell'ambito dei "Tessuti Incoerenti" normando la fattispecie all'art. 107 delle N.T.A. del R.U. Sinteticamente per la fattispecie il R.U. recita:

1. I tessuti Incoerenti sono le parti degli insediamenti prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, incluse parti non edificate interstiziali o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.

Formano margini incompiuti in cui non risulta completamente definito il rapporto tra insediamenti e territorio aperto.

2. All'interno di tali parti individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati a:

- residenziale*
- artigianale*
- commerciale*
- turistico-ricettive*
- ospitalità extralberghiera*
- direzionali*
- pubbliche o di interesse pubblico*
- a parcheggio*
- verde privato.*

La destinazione d'uso artigianale è riferita ad artigianato non nocivo e/o molesto, quali piccoli laboratori per la lavorazione dei tessuti, della pelletteria o altro, nel rispetto delle normative vigenti in materia d'inquinamento acustico e ambientale.

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

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

3. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 5, i seguenti interventi:

a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti – volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) – nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 102 e 103;

b) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione



che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;

d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;

e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere;

f) incrementi della superficie coperta e del volume, sono ammessi relativamente agli interventi per adeguamenti igienico sanitari e per il superamento delle barriere architettoniche nel rispetto del limite massimo di mq. 5,00 di superficie e di mc. 15,00 di volume.

g) Ristrutturazione edilizia;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno garantire il mantenimento degli elementi di particolare pregio e le caratteristiche del tessuto edilizio rappresentati, sul lato strada, da aree verdi e giardini.

4. Particolare attenzione dovrà essere posta nel cambio di destinazione d'uso degli edifici, prevedendo attività per le quali non è necessario compromettere l'aspetto esteriore o modificare in modo sostanziale le aree di pertinenza. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, è possibile tra le categorie ammesse ed individuate precedentemente. Il mutamento della destinazione è attuabile, con interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle tipologie e dei materiali previsti dalla presente normativa. Per mutamento della destinazione d'uso si intende la modifica dell'uso in atto anche per parti o porzioni minime di superficie dell'unità immobiliare.

5. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme.

Maggiori dettagli sulle disposizioni edilizie ed urbanistiche cogenti per il fabbricato oggetto di perizia si rimanda agli estratti allegati.

Risposta al quesito n. 06

Verifica conformità urbanistica

La costruzione e l'unità immobiliare risultano interessate dalle seguenti autorizzazioni e/o pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 15/2002 concernente la costruzione del fabbricato;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 06/2004 concernente la regolarizzazione di difformità della costruzione dalla concessione edilizia n. 15/2002;
- DIA n. 07/2005 concernente l'installazione di serbatoio di GPL interrato;



- DIA n. 07/2007 concernente l'intervento di manutenzione straordinaria per opere di sistemazione esterne al fabbricato.

Le risultanze del sopralluogo hanno evidenziato la conformità dell'alloggio e dell'autorimessa allo stato legittimo presente negli atti del Comune di Cinigiano.

Risposta al quesito n. 07

Lotti di vendita

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile per lo stesso, allo stato attuale, può essere ipotizzata, esclusivamente, la vendita in unico lotto.

Risposta al quesito n. 08

Quota di pignoramento

L'immobile risulta pignorato per la piena ed intera proprietà e non risulta divisibile in natura.

Risposta al quesito n. 09

Stato d'uso dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone. Non risultano contratti di locazione in atti.

Risposta al quesito n. 10

Assegnazione al coniuge

Il bene in perizia non rientra tra i casi previsti al quesito n. 10.

Risposta al quesito n. 11

Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali o di usi civici

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali o di usi civici.

Risposta al quesito n. 12

Determinazione del valore dell'immobile

Considerato lo scopo delle presente perizia estimativa, in ragione delle caratteristiche e dell'aspetto economico proprio della realtà di cui trattasi, la valutazione viene effettuata con il criterio di stima a *Valore di mercato*, mediando i risultati ottenuti per via *sintetica - comparativa* e quelli ottenuti per *capitalizzazione del reddito netto*.

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile

La determinazione della superficie commerciale finalizzata alla stima dell'immobile viene ottenuta ragguagliando, con delle percentuali rilevate sul mercato immobiliare locale, le superfici con diversa destinazione d'uso



(terrazzi, portici, locali accessori, ecc.), e considerando un'incidenza media delle murature nella misura del 15%, il tutto secondo il dettaglio riportato nella tabella seguente.

Alloggio	mq.	Coefficiente Raguaglio	Superficie Raguagliata
Soggiorno-Pranzo	30,00	1,00	30,00
Camera matrimoniale	16,00	1,00	16,00
Camera singola	9,00	1,00	9,00
Bagno 01	6,00	1,00	6,00
Bagno 02	4,00	1,00	4,00
Disimpegno	1,00	1,00	1,00
Somma sup. utile alloggio	66,00		66,00
Incidenza media murature 20% della S.U.			13,20
Pertinenze accessorie alloggio	mq.	Coefficiente Raguaglio	Superficie Raguagliata
Corte esclusiva	6,00	0,30	1,80
Autorimessa interrata	18,00	0,50	9,00
Somma sup. commerciale loc. accessori ecc.			10,80
Somma sup. commerciale complessiva (alloggio + corte esclusiva + autorimessa)			90,00

Applicati i coefficienti di raguaglio e considerata l'incidenza media delle murature l'immobile in perizia ha una consistenza commerciale di mq. 90,00.

Indagine di mercato e scelta dei prezzi

Da indagini di mercato effettuate in loco concernenti compravendite recenti di immobili simili per tipologia edilizia e vetustà quello oggetto di perizia estimativa, ubicati nel Comune di Cinigiano ovvero nella stessa od in località limitrofe, sono stati rilevati prezzi di vendita per mq. commerciale compresi tra €. 800,00 ed €. 1200,00 e canoni di locazione medi annui compresi tra €/mq. 30,00 ed €/mq. 45,00.

Si rileva, altresì, che l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia delle Entrate, per le zone rurali e piccoli centri abitati riporta valori unitari di mercato, per abitazioni civili e per superficie commerciale, di €/mq. 890,00/1.050,00, mentre il Borsino Immobiliare, per abitazioni civili e per superficie commerciale, indica valori medi immobiliari di €/mq. 920,00.



Le spese e le detrazioni da applicarsi sul canone di locazione annuo in ragione del mercato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile possono ricomprendersi nelle seguenti percentuali:

- Quota di reintegrazione il 2% - 3% sul canone di affitto;
- Quota di manutenzione straordinaria il 2% - 4% sul canone di affitto;
- Amministrazione il 2% - 5% sul canone di affitto annuo;
- Sfitto e inesigibilità il 1% - 3% sul canone di affitto annuo;
- Tasso di interesse attivo mediamente 1%.

Da indagini di mercato effettuate in loco concernenti investimenti immobiliari analoghi a quelli oggetto di perizia estimativa oltre ad investimenti alternativi, con fattore di rischio simile a quello immobiliare di specie, è stato possibile desumere saggi di capitalizzazione compresi tra il 3% ed il 4%.

Considerazioni per la scelta dei prezzi dei canoni unitari e del saggio di capitalizzazione

L'unità immobiliare in perizia risulta ubicata nell'abitato di Borgo Santa Rita in area periferica a destinazione artigianale e residenziale limitatamente ricercata.

L'immobile è di recente costruzione mentre le finiture, le dotazioni e le caratteristiche in possesso dell'edificio possono considerarsi, complessivamente, di tipo economico e popolare, mentre lo stato di manutenzione e conservazione, considerato la recente epoca di costruzione dello stesso può definirsi buono.

Valutazione

Evidenziato quanto sin qui esposto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di perizia e gli immobili utilizzati per la comparazione secondo i richiamati metodi di stima, applicate le dovute aggiunte e detrazioni, si addivene di seguito alla individuazione dei parametri di mercato adottati per la fattispecie.

Metodo sintetico comparativo

- ⇒ Residenza - superficie commerciale complessiva mq. 90,00;
- ⇒ Valore medio unitario €/mq. 1.100,00;

Capitalizzazione del reddito netto

- ⇒ Superficie commerciale complessiva mq. 90,00;
- ⇒ Reddito annuo medio, sulla superficie commerciale dell'immobile, €/mq. 40,00;
- ⇒ Interessi attivi (rate posticipate) mediamente 1% sull'intero importo;
- ⇒ Spese:
 - Quota di reintegrazione mediamente il 2% sul canone di affitto annuo;
 - Quota di manutenzione straordinaria mediamente il 3% sul canone di affitto annuo;



- Amministrazione mediamente il 2% sul canone di affitto annuo;
 - Sfitto e inesigibilità mediamente il 2% sul canone di affitto annuo;
- ⇒ Saggio di capitalizzazione 3.00%.

Nelle tabelle che seguono il calcolo del valore immobiliare secondo i due metodi stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO			
Superficie commerciale immobile mq.	Reddito lordo unitario medio annuo	Reddito lordo medio annuo complessivo	
90,00	€ 40,00	€ 3.600,00	
Descrizione aggiunte	Reddito annuo lordo	Tasso interesse	Aggiunta
Interessi attivi - mediamente anticipati	€ 3.600,00	1,00%	€ 18,00
Descrizione detrazioni	Reddito annuo lordo	Percentuale applicata	Detrazione
Quota reintegrazione	€ 3.600,00	2,00%	€ 72,00
Manutenzione straord.	€ 3.600,00	2,00%	€ 72,00
Amministrazione	€ 3.600,00	1,00%	€ 36,00
Sfitto e inesigibilità	€ 3.600,00	4,00%	€ 144,00
SOMMANO AGGIUNTE E DETRAZIONI			-€ 306,00
REDDITO NETTO ANNUO (reddito lordo + aggiunte - detrazioni)			€ 3.294,00
Reddito annuo netto		Saggio di capitalizzazione	Valore immobile per capitalizzazione del R.N.
€ 3.294,00		3,00%	€ 109.800,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE PER COMPARAZIONE DIRETTA		
Superficie commerciale immobile mq.	Valore di mercato unitario	Valore di mercato complessivo
90,00	€ 1.100,00	€ 99.000,00



Determinazione della media dei valori immobiliari sopra determinati.

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI IMMOBILIARI		
Valore determinato per capitalizzazione del reddito netto	Valore determinato con metodo sintetico comparativo	Valore di mercato attribuito all'immobile (media dei valori determinati)
€ 109.800,00	€ 99.000,00	€ 104.400,00

Valore dell'immobile

Il sottoscritto Arch. Marco Fabbri, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Grosseto al n. 189, con studio a Follonica in via Balducci 15/a, in ragione di quanto sopra evidenziato, valuta l'immobile in perizia **all'attualità, per la piena ed intera proprietà, nello stato di manutenzione conservazione in cui si trova e libero da qualsiasi vincolo**, nella cifra tonda di **€ 105.000,00 (centocinquemilaeuro)**.

Formazione del lotto con confini e dati catastali:

Primo e unico lotto - E' censito al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano (GR) al F° 10, p.lla 89, sub. 20/24, categoria A2, Classe 3, di 4 vani e Rendita di € 402,84 e sub. 11, categoria C/6, classe 2, consistenza di mq. 18 e Rendita di € 22,31.

L'alloggio confina con altra proprietà su di un lato e con proprietà condominiale sugli altri tre lati. L'autorimessa confina su di un lato con altra proprietà e con proprietà condominiale sugli altri tre lati.

PREZZO BASE: EURO 105.000,00 (centocinquemilaeuro).

Follonica, lì 16.02.2023

Il Consulente Tecnico
Arch. Marco Fabbri

ALLEGATI:

- Allegato 01 - Ubicazione satellitare;
- Allegato 02 - Estratto mappa catastale;
- Allegato 03 - Visura storica catastale per ogni subalterno;
- Allegato 04 - Planimetrie catastali dell'immobile;
- Allegato 05 - Ispezione ipotecaria;
- Allegato 06 - Estratto R.U. e Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegato 07 - Documentazione fotografica.





Immagini ©2023 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2023 100 m





20-Ott-2022 10:28:41
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T82354/2022
 Comune: (GR) CINIGIANO
 Foglio: 10



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2023

Dati della richiesta	Comune di CINIGIANO (Codice:C705)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 10 Particella: 89 Sub.: 20

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2		(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	89	20 24			A/2	3	4 vani	Totale: 76 m² Totale: escluse aree scoperte**: 75 m²	Euro 402,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		BORGH SANTA RITA Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C705 - Foglio 10 - Particella 89

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	89	24			A/2	3	4 vani		Euro 402,84	COSTITUZIONE del 10/01/2005 Pratica n. GR0001923 in atti dal 10/01/2005 COSTITUZIONE (n. 70.1/2005)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2023

Indirizzo	BORGH SANTA RITA Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C705 - Foglio 10 - Particella 89

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2			(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/03/2009 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 177781 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 2932.1/2009 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 26/03/2009	

Situazione degli intestati dal 10/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 23/03/2009
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 10/01/2005 Pratica n. GR0001923 in atti dal 10/01/2005 COSTITUZIONE (n. 70.1/2005)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2023

Dati della richiesta	Comune di CINIGIANO (Codice:C705)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 10 Particella: 89 Sub.: 11

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2	7	(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	89	11			C/6	2	18 m²	Totale: 21 m²	Euro 22,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		BORGH SANTA RITA Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C705 - Foglio 10 - Particella 89

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	89	1			C/6	2	18 m²		Euro 22,31	COSTITUZIONE del 10/01/2005 Pratica n. GR0001923 in atti dal 10/01/2005 COSTITUZIONE (n. 70.1/2005)	
Indirizzo		BORGH SANTA RITA Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2023

Annotazioni	classamento e rendita validati
--------------------	--------------------------------

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C705 - Foglio 10 - Particella 89

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2	957		(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 23/03/2009 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 177781 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 2932.1/2009 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 26/03/2009			

Situazione degli intestati dal 10/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 23/03/2009
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 10/01/2005 Pratica n. GR0001923 in atti dal 10/01/2005 COSTITUZIONE (n. 70.1/2005)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0001923 del 10/01/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cinigiano

Loc. Borgo Santa Rita

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 89
Subalterno: 20

Compilata da:
Galassi Fabio

Iscritto all'albo:
Geometri

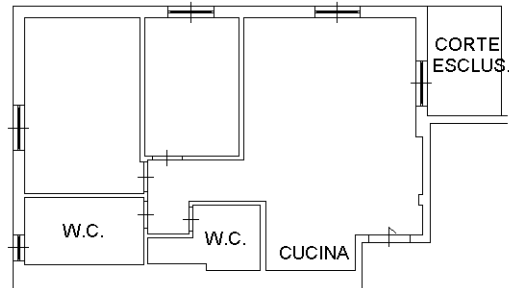
Prov. Grosseto

N. 686

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
H=2.70



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0001923 del 10/01/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cinigiano

Loc. Borgo Santa Rita

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 89
Subalterno: 11

Compilata da:
Galassi Fabio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 686

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO
H=2.50



Ultima planimetria in atti

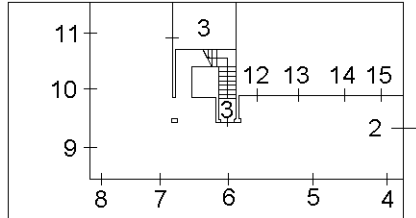


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

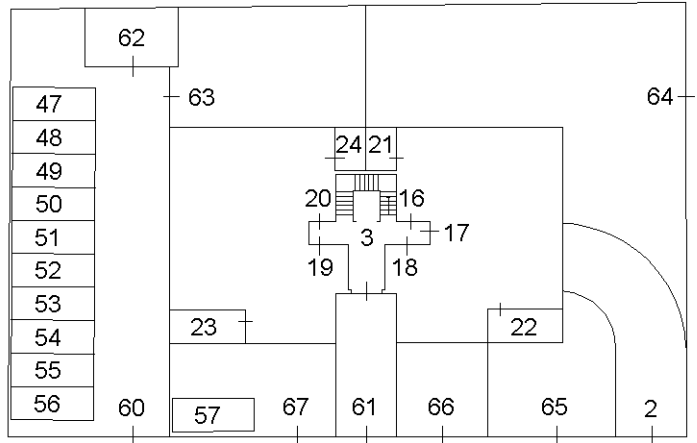
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Galassi Fabio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Grosseto	N. 686

Comune di Cinigiano	Protocollo n. GR0044980 del 21/04/2006
Sezione: Foglio: 10 Particella: 89	Tipo Mappale n. del

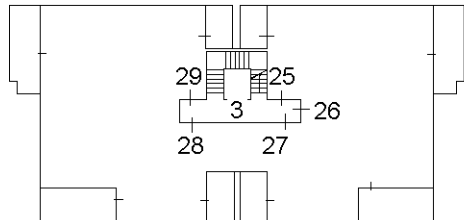
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



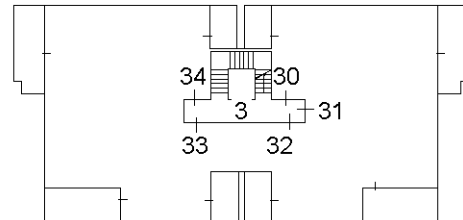
PIANO INTERRATO



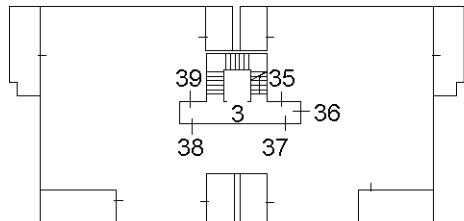
PIANO TERRA



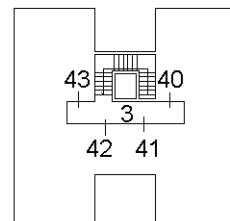
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO SOTTOTETTO

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/02/2023 Ora 11:42:57
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T214664 del 17/02/2023

per immobile

Richiedente FBBMCL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CINIGIANO (GR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 10 - Particella 89 - Subalterno 20
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 16/02/2023

Elenco immobili

Comune di CINIGIANO (GR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0010 Particella 00089 Subalterno 0020

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ANNOTAZIONE del 14/06/2005 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 10127
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 164937 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2384 del 2002
Presenza graffiati
 2. TRASCRIZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 2932 Registro Generale 4382
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 177781/55432 del 23/03/2009
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
 3. ISCRIZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 749 Registro Generale 4383
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 177782/55433 del 23/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
 4. ANNOTAZIONE del 29/04/2009 - Registro Particolare 976 Registro Generale 6290
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 177780/55431 del 23/03/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/02/2023 Ora 11:42:57
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T214664 del 17/02/2023

per immobile

Richiedente FBBMCL

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2384 del 2002

Presenza graffiati

5. TRASCRIZIONE del 02/03/2022 - Registro Particolare 2349 Registro Generale 3093
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 235/2022 del 05/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati





art. 107 **Tessuti incoerenti**

1. Sono le parti degli insediamenti prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, incluse parti non edificate interstiziali o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.

Formano margini incompiuti in cui non risulta completamente definito il rapporto tra insediamenti e territorio aperto.

2. All'interno di tali parti individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati a:

- residenziale
- artigianale
- commerciale
- turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato.

La destinazione d'uso artigianale è riferita ad artigianato non nocivo e/o molesto, quali piccoli laboratori per la lavorazione dei tessuti, della pelletteria o altro, nel rispetto delle normative vigenti in materia d'inquinamento acustico e ambientale.

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

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

3. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 5, i seguenti interventi:

- a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 102 e 103;





- b) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
- c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere;
- f) incrementi della superficie coperta e del volume, sono ammessi relativamente agli interventi per adeguamenti igienico sanitari e per il superamento delle barriere architettoniche nel rispetto del limite massimo di mq. 5,00 di superficie e di mc. 15,00 di volume.
- g) Ristrutturazione edilizia;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno garantire il mantenimento degli elementi di particolare pregio e le caratteristiche del tessuto edilizio rappresentati, sul lato strada, da aree verdi e giardini.

4. Particolare attenzione dovrà essere posta nel cambio di destinazione d'uso degli edifici, prevedendo attività per le quali non è necessario compromettere l'aspetto esteriore o modificare in modo sostanziale le aree di pertinenza.

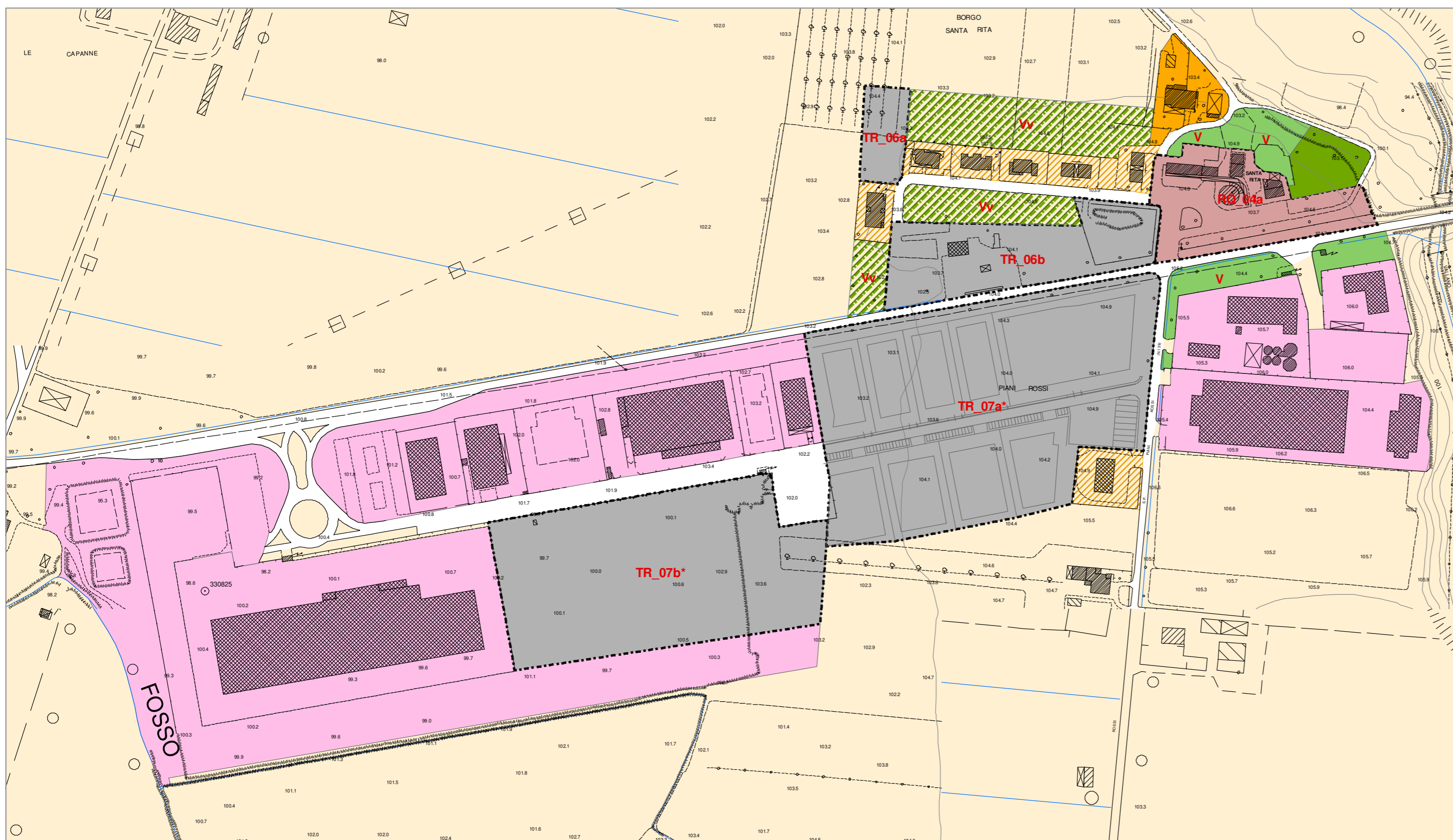
Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, è possibile tra le categorie ammesse ed individuate precedentemente.

Il mutamento della destinazione è attuabile, con interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle tipologie e dei materiali previsti dalla presente normativa.

Per mutamento della destinazione d'uso si intende la modifica dell'uso in atto anche per parti o porzioni minime di superficie dell'unità immobiliare.

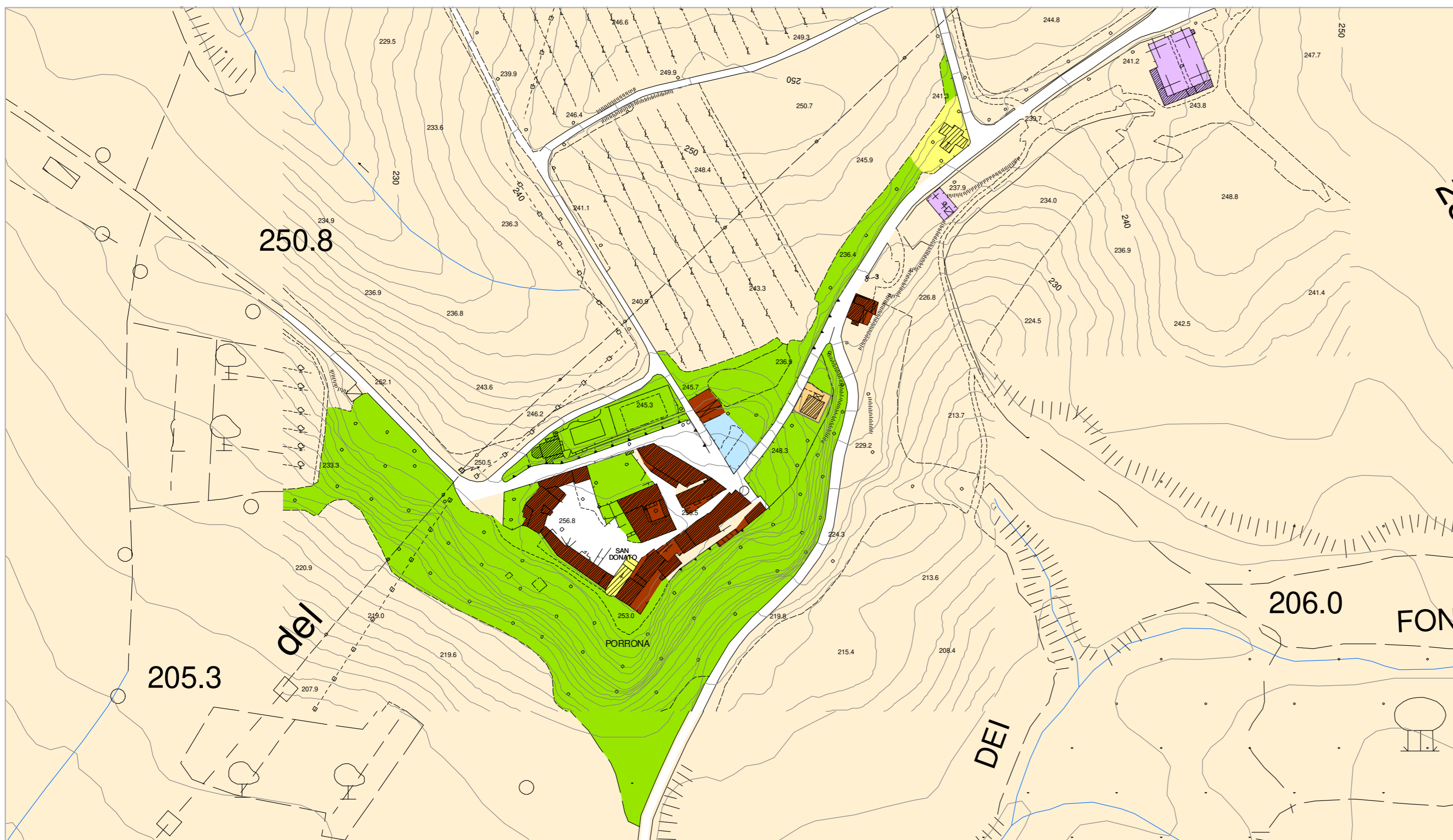
5. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme.





Borgo Santa Rita

Porrona



TaV.LA 2k

**LIVELLO A
DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI**

**Borgo Santa Rita
Porrona**

Scala 1:2000

Dicembre 2008

Il sindaco
Marzio Scheggi

Consulente Urbanista
Coordinatore
Prof. Arch. Gianfranco Gorelli

Il responsabile del procedimento di formazione del P. S e del R. U. dirigente del settore edilizia e urbanistica
Geom. Massimo Bovini

Collaboratore Ufficio di Piano
Arch. Elisabetta Berti

Il Garante della Partecipazione
Massimo Cipriani

Aspetti geologici
Prof. Paolo Canuti
Geologo Pellegrino Innocenti
Engineering Geology Service Srl







Facilitatore per la Partecipazione
Andrea Caldelli

Valutazione di Incidenza
Dott. Giuseppe Monaci

Contributi di settore
Il responsabile del settore Opere Pubbliche
Ing. Paolo Viti
Geom. Cristina Catocci





Valutazione Integrata
Arch. Silvia Viviani

Approvato con Deliberazione C.C. n. 52 del 22.12.2008



-  art. 3 - Area TR/trasformazione assetti insediativi
-  art. 4 - Area RQ/riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
-  art. 77 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessorie
-  art. 79 - Impianto per la distribuzione carburanti
-  art. 80 - Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale
-  art. 82 - Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto











art. 83 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune)

Aree a servizio degli insediamenti residenziali

-  Istruzione
-  Aree per attrezzature di interesse comune
-  Aree per il verde pubblico, lo sport e spazi pubblici attrezzati
-  Aree per parcheggi pubblici

Aree a servizio degli insediamenti produttivi

-  Aree per il verde pubblico
-  Aree per parcheggi pubblici

-  art. 84 - Aree per strutture private di uso pubblico e collettivo
-  art. 105 - Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati
-  art. 106 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali
-  art. 107 - Tessuti incoerenti
-  art. 109 - Tessuti consolidati prevalentemente produttivi
-  art. 111 - Aree verdi prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti
-  art. 110 - Aree verdi prevalentemente non edificate di tutela degli insediamenti
-  art. 112 - Verde privato vincolato
-  art. 129 - Aree a prevalente funzione agricola
-  art. 140 - Aree per campeggi

**IMMOBILE A CIVILE ABITAZIONE UBICATO
NEL COMUNE DI CINIGIANO LOCALITA' BORGO SANTA RITA N. 20**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATA ALLA PERIZIA ESTIMATIVA**

Foto 01 – Vista frontale del fabbricato dalla viabilità pubblica



Foto 02 – Vano Scala condominiale di accesso all'alloggio



Foto 03 – Soggiorno/pranzo



Foto 04 – Angolo cottura



Foto 05 - Camera



Foto 06 - Camera



Foto 07 - Bagno 01



Foto 08 – Bagno 02



Foto 09 – Corte esclusiva



Foto 10 – Corsia condominiale piano interrato



Foto 11 – Autorimessa piano interrato

