

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

Esecuzione immobiliare n. 90/2022 R.G.E.I. promossa da:

UNIPOLREC S.p.a.

**PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILE A CIVILE ABITAZIONE UBICATO
NEL COMUNE DI FOLLONICA VIA SPAGNA N. 16**

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 Cristina Nicolò delegata alle esecuzioni, C.T.U. nella Procedura Giudiziaria n. 90/2022. 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 05.10.2023, 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 costituito da un alloggio, porzione di fabbricato ad uso residenziale e commerciale, ubicato in Comune di Follonica (GR), Via Spagna n. 16.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta identificata al N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) al F° 28, p.lla 557, sub. 10, categoria A2, Classe 3, di 3 vani, Rendita di € 364,10 e della superficie catastale di mq. 52,00 e di mq. 50,00 escluse le aree scoperte.

Intestatari dell'immobile

L'immobile risulta intestato al Sig.

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

Nel ventennio a tutto il 23.08.2022, l'immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto all'articolo Reg. Part. 11406 Reg. Gen. 15071 del 22/08/2022, **a favore UNIPOLREC S.P.A., co**

titolare della quota di 1/3 di piena proprietà.

Titolo: Atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Grosseto sede: Grosseto (GR) del 24/06/2022 Rep. 1324.

Grava: la quota di 1/3 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto all'articolo Reg. Part. 8184 Reg. Gen. 10983 del 11/10/2013, **a favore: UNIPOL BANCA S.**

Bologna (BO) Codice Fiscale: 03719580379, **contro:**

Titolo: domanda giudiziale del Tribunale sede: Lucca (LU) del 31/08/2013 Rep. 942/2013.

Grava: l'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

Costituzione di fondo patrimoniale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto all'articolo Reg. Part. 9727 Reg. Gen. 14854 del 19/10/2009, **a favore**

Titolo: Atto a ministero Notaio MARTINELLI ROBERTO del 12/10/2009 Rep. 157838/17241.

Grava: la quota di 1/3 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

ISCRIZIONI

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto all'articolo Reg. Part. 1232 Reg. Gen. 6560 del 19/05/2011, per la somma di Euro 7.761.214,29 a garanzia di Euro 7.761.214,29 **a favore UGF BANCA S.P.A.**, con sede in Bologna (BO), Codice Fiscale: 03719580379, che elegge domicilio in Sarzana, Via Benacci 1- c/o Avv. Matteo Tassi, **contro:**

Titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca sede: Lucca (LU) del 16/05/2011 Rep. 885/2001.

Grava: la quota di 1/3 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

Quadro sinottico delle provenienze al ventennio.

Come dichiarato dal Dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, in ordine all'immobile in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 05.09.2022, sono state rilevate le seguenti provenienze:

- ai signori sopra generalizzato, in regime di separazione di beni, sopra generalizzato, bene personale e sopra generalizzato, la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente Certificazione, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio GRAZIOSI SERGIO del 24/04/2007 Rep. 30990/13367, trascritto a Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto all'articolo Reg. Part. 4329 Reg. Gen. 7440 del 28/04/2007, dalla signora PASQUINI MILA, nata a Montieri (GR) il 26/11/1956, titolare della piena proprietà;
- alla signora sopra generalizzata, la piena proprietà del predetto immobile, era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio SAVONA FRANCESCO LUIGI del 17/12/1998 Rep. 9708, trascritto a Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto all'articolo Reg. Part. 201 Reg. Gen. 263 del 09/01/1999, dai signori

La documentazione in atti risulta completa. Nella fattispecie è verificata 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) unitamente all'atto di provenienza ultraventennale.

Risposta al quesito n. 02

Descrizione dell'Immobile

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in Via Spagna n. 16, nel Comune di Follonica (GR).

Allo stesso si accede dalla pubblica via ed è, in generale, prossimo ai servizi primari. Il fabbricato realizzato nell'anno 1979, presenta quattro piani fuori terra. La porzione immobiliare oggetto di stima si colloca al piano primo terzo dello stesso. All'alloggio in perizia si accede mediante una scala esterna che conduce al piano primo e successivamente mediante un vano scale chiuso, entrambi di uso condominiale. Lo stabile non è dotato di ascensore.

L'ascensore esterno, visibile dalla Via Spagna, di accesso al solo piano primo è privato e, pertanto, non fruibile dal condominio.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, tamponamenti in laterizio intonacato. La copertura è a falde inclinate con manto in tegole.

La distribuzione interna dell'alloggio si sviluppa tutta a livello. La stessa consta di un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un ampio ripostiglio, una camera matrimoniale, un locale bagno ed un disimpegno. L'appartamento è dotato, altresì, di un balcone di modeste dimensioni, con accesso dal soggiorno pranzo.

L'alloggio ha un'altezza utile interna di mt. 2,80.

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

Locali	Superficie utile arrotondata, in mq
Soggiorno - pranzo	17,00
Ripostiglio	5,00
Camera matrimoniale	14,00
Bagno	4,00
Disimpegno	2,00
Sommano superfici utili	42,00
Pertinenze	
Terrazzo	6,00
Sommano pertinenze	6,00

L'unità immobiliare presenta, altresì, infissi esterni in acciaio dotati vetro singolo, avvolgibili esterni, infissi interni in legno impiallacciato trattato al naturale, intonaci a civile e pavimentazione, dei vari ambienti, in ceramica di diverso formato e colore. L'impianto elettrico, sotto traccia, per quanto desumibile da un esame a vista è dotato di un dispositivo in grado di

garantire il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza richiesti dalla normativa. Tuttavia, vista l'assenza di documentazione, vista la vetustà di alcuni dispositivi, vista la necessità di verificare la corretta e completa installazione dell'impianto di Protezione/Terra, nell'impossibilità di procedere ad operazioni di collaudo e per tutto quanto altro sopra descritto l'Ing. Felici specifica che, l'impianto elettrico dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione e di controllo, anche strumentale, al fine realizzare e verificare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

L'impianto di riscaldamento consta di una caldaia murale, alimentata a metano, ed elementi radianti in acciaio posti a parete. La stessa caldaia, della potenza termica nominale di 24 kW, è atta alla produzione istantanea di acqua calda. L'impianto idrico sanitario, del tipo sottotraccia, appare conforme alla vigente normativa in materia. L'alloggio è dotato di impianto di climatizzazione alimentato da una pompa di calore allocata sul terrazzo pertinenziale.

Per maggiori dettagli concernenti gli impianti elettrico, di riscaldamento e di produzione di acqua calda si rimanda alla specifica relazione redatta dall'Ing. Felici.

L'alloggio complessivamente presenta grado di finitura di tipo economico. L'unità immobiliare confina con aree pubbliche su due lati, con il vano scala condominiale sul terzo lato e con altra proprietà privata sul quarto lato.

L'alloggio, ai sensi della vigente normativa in materia di prestazione energetica, risulta classificato in classe G come evincibile dall'APE redatto dall'Ing. Felici.

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 allegato la certificazione notarile dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare con l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sullo stesso ed il quadro sinottico delle provenienze nel ventennio.

Risposta al quesito n. 04

Verifica conformità catastale

L'immobile risulta regolarmente accatastato.

Risposta al quesito n. 05

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica, approvato con deliberazione del C.C. n. 30 del 10.06.2011, ricomprende l'unità immobiliare oggetto di stima nell'ambito degli "Isolati" di cui all'art. 131 delle N.T.A. e nell'ambito dei "Tessuti Consolidati" prevalentemente residenziali costituiti da isolati, di cui all'art. 136 delle N.T.A..

Sinteticamente, per la fattispecie, gli artt. 131 e 136 delle N.T.A. prevedono quanto segue.

Art.131 – Isolati.

1. *Nei ‘tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati’ sono individuati gli ambiti denominati “Isolati” in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:*
 - *residenza*
 - *attività artigianali di servizio in funzione della residenza*
 - *attività turistico-ricettive*
 - *ospitalità extralberghiera*
 - *attività terziarie/direzionali*
 - *attività private di servizio alla persona*
 - *commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita*
 - *pubblici esercizi*
2. *Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” delle presenti norme. 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. Sono altresì consentite, le attività pubbliche o di interesse pubblico.*
3. *Sugli edifici compresi all’interno del perimetro degli isolati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:*
 - *manutenzione ordinaria e straordinaria;*
 - *restauro e risanamento conservativo;*
 - *ristrutturazione edilizia ‘R1’ - ‘R2’ - ‘R3’ - ‘R4, Ristrutturazione Urbanistica;*
 - *demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.**Sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell’edificio oggetto di intervento:*
 - *il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.*
 - *la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l’introduzione di eventuali elementi disarmonici;*
 - *la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;*

- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
4. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 100 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:
- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
 - l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti plano-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
 - le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via.
- Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
 - l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
 - L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.
5. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti negli isolati di cui al presente articolo sono altresì consentiti 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. 128 e 129;
 - 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.

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

Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

Art.136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano prevalentemente tramite l'isolato i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.

All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;

- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;

- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.
- 2. All'interno dei "tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati" sono individuati due classi di isolati : "isolati" e "isolati di riconversione funzionale" , quest'ultimi individuati sulla base dell'indagine di ricognizione sulla presenza di seconde case, dove conformemente al Piano Strutturale è perseguito l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo;
- 3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.
Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.
Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.
In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.
Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

Per 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 concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 4043/78 concernente l'intero immobile;
- Agibilità n. 1623/79 concernente l'intero immobile.

Dalle risultanze del sopralluogo e dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Follonica, è emersa una modesta irregolarità edilizia afferente la distribuzione interna dell'alloggio. Nel dettaglio il vano aperto in origine destinato all'angolo cottura, al momento del sopralluogo, è risultato chiuso e destinato a ripostiglio. L'irregolarità edilizia rilevata è 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.

Le spese afferenti alla presentazione della CILA Tardiva a sanatoria delle opere realizzate in assenza della dovuta pratica edilizia sono quantificabili complessivamente in € 4.000,00. Le predette spese saranno detratte nella misura di 1/3 dal valore della quota di proprietà periziata.

Risposta al quesito n. 07

Lotti di vendita

Considerate le caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in oggetto, 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 quota di 1/3 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. Non sono stati rilevati agli atti contratti di locazione..

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.

Risposta al quesito n. 12

Determinazione del valore dell'immobile

Considerato lo scopo della 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	17,00	1,00	17,00
Ripostiglio	5,00	1,00	5,00
Camera matrimoniale	14,00	1,00	14,00
Bagno	4,00	1,00	4,00
Disimpegno	2,00	1,00	2,00
Somma sup. utile alloggio	42,00		42,00
Incidenza media murature 15% della S.U.			6,30
Perfinenze accessorie alloggio	mq.	Coefficiente Raguaglio	Superficie Raguagliata
Terrazzo	6,00	0,30	1,80
Somma sup. commerciale loc. accessori ecc.			1,80
Somma sup. commerciale complessiva (alloggio + terrazzo)			50,10

Applicati i coefficienti di ragguaglio e considerata l'incidenza media delle murature l'immobile in perizia ha una consistenza commerciale di mq. 50,00.

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 in Follonica, nello stesso quartiere od in quartieri limitrofi, sono stati rilevati prezzi di vendita di alloggi per mq. commerciale, compresi tra € 2.500,00 ed € 3.000,00 e canoni di locazione medi annui compresi tra €/mq. 75,00 ed €/mq. 100,00.

Si rileva, altresì, che l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia delle Entrate, per l'abitato di Follonica, in area semicentrale prossima al mare e riporta valori unitari di mercato, per edilizia economica e per superficie commerciale, di €/mq. 2.000,00/2.600,00 e canoni di locazione medi annui compresi tra €/mq. 67,00 ed €/mq. 96,00, mentre il Borsino Immobiliare, sempre per la stessa zona indica un valore medio degli alloggi di €/mq. 1.832,00/2.261,00.

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 2% - 4% 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 è ubicata nel Comune di Follonica, in un condominio di ampie dimensioni, all'interno di un quartiere, con prevalente destinazione residenziale, dotato di tutti i servizi primari.

L'alloggio, che dista circa 400 mt. dall'arenile, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sul mercato immobiliare locale risulta mediamente ricercato..

Le finiture, le dotazioni e le caratteristiche in possesso dell'unità immobiliare, possono considerarsi, complessivamente economiche, mentre può definirsi buono lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato.

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. 50,00;
- ⇒ Valore medio unitario comprensivo di posto auto pertinenziale €/mq. 2.600,00.

Capitalizzazione del reddito netto

- ⇒ Superficie commerciale complessiva mq. 49,00;
- ⇒ Reddito annuo medio, sulla superficie commerciale dell'immobile, €/mq. 95,00;
- ⇒ 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 2% sul canone di affitto annuo;
 - Amministrazione mediamente il 1% sul canone di affitto annuo;
 - Sfitto e inesigibilità mediamente il 4% 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	
50,00	€ 95,00	€ 4.750,00	
Descrizione aggiunte	Reddito annuo lordo	Tasso interesse	Aggiunta
Interessi attivi - mediamente anticipati	€ 4.750,00	1,00%	€ 23,75
Descrizione detrazioni	Reddito annuo lordo	Percentuale applicata	Detrazione
Quota reintegrazione	€ 4.750,00	2,00%	€ 95,00
Manutenzione straord.	€ 4.750,00	2,00%	€ 95,00
Amministrazione	€ 4.750,00	1,00%	€ 47,50
Sfitto e inesigibilità	€ 4.750,00	4,00%	€ 190,00
SOMMANO AGGIUNTE E DETRAZIONI			-€ 403,75
REDDITO NETTO ANNUO (reddito lordo + aggiunte - detrazioni)			€ 4.346,25
Reddito annuo netto		Saggio di capitalizzazione	Valore immobile per capitalizzazione del R.N.
€ 4.346,25		3,00%	€ 144.875,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE PER COMPARAZIONE DIRETTA		
Superficie commerciale immobile mq.	Valore di mercato unitario	Valore di mercato complessivo
50,00	€ 2.600,00	€ 130.000,00

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)
€ 144.875,00	€ 130.000,00	€ 137.437,50

Determinazione del valore immobiliare per la quota di proprietà.

VALORE PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/3		
Valore dell'immobile per l'intero	Quota di proprietà	Valore della quota di proprietà
€ 137.437,50	0,33	€ 45.766,69

Detrazione delle spese di sanatoria edilizia per la quota di proprietà: € 1.333,33.

€ 45.766,69 - € 1.333,33 = in cifra tonda € 45.000,00.

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 proprietà di 1/3, nello stato di manutenzione conservazione in cui si trova e libero da qualsiasi vincolo**, nella cifra tonda di **€ 45.000,00 (quarantacinquemilaeuro)**.

Formazione del lotto con confini e dati catastali:

Primo e unico lotto - L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) al F° 28, p.lla 557, sub. 10, categoria A2, Classe 3, di 3 vani, Rendita di € 364,10 e della superficie catastale di mq. 52,00 e di mq. 50,00 escluse le aree scoperte. L'unità immobiliare confina con aree pubbliche su due lati, con il vano scala condominiale sul terzo lato e con altra proprietà privata sul quarto lato.

PREZZO BASE PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/3: EURO 45.000,00 (quarantacinquemilaeuro).

Follonica, lì 13.12.2023

Il Consulente Tecnico
Arch. Marco Fabbri

ALLEGATI:

- Allegato 01 - Ubicazione satellitare;
- Allegato 02 - Estratto mappa catastale;
- Allegato 03 - Visura storica catastale per subalterno;
- Allegato 04 - Planimetria catastale dell'immobile;
- Allegato 05 – Estratto norme R.U.;
- Allegato 06 – Documentazione fotografica.

Google Maps





N=-44200

E=-46600

4-Ott-2023 15:30:43
Protocollo pratica T255929/2023
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: (GR) FOLLONICA
Foglio: 28 All. C

1 Particella: 557

MODULARIO
7 Cat 5 T XII



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

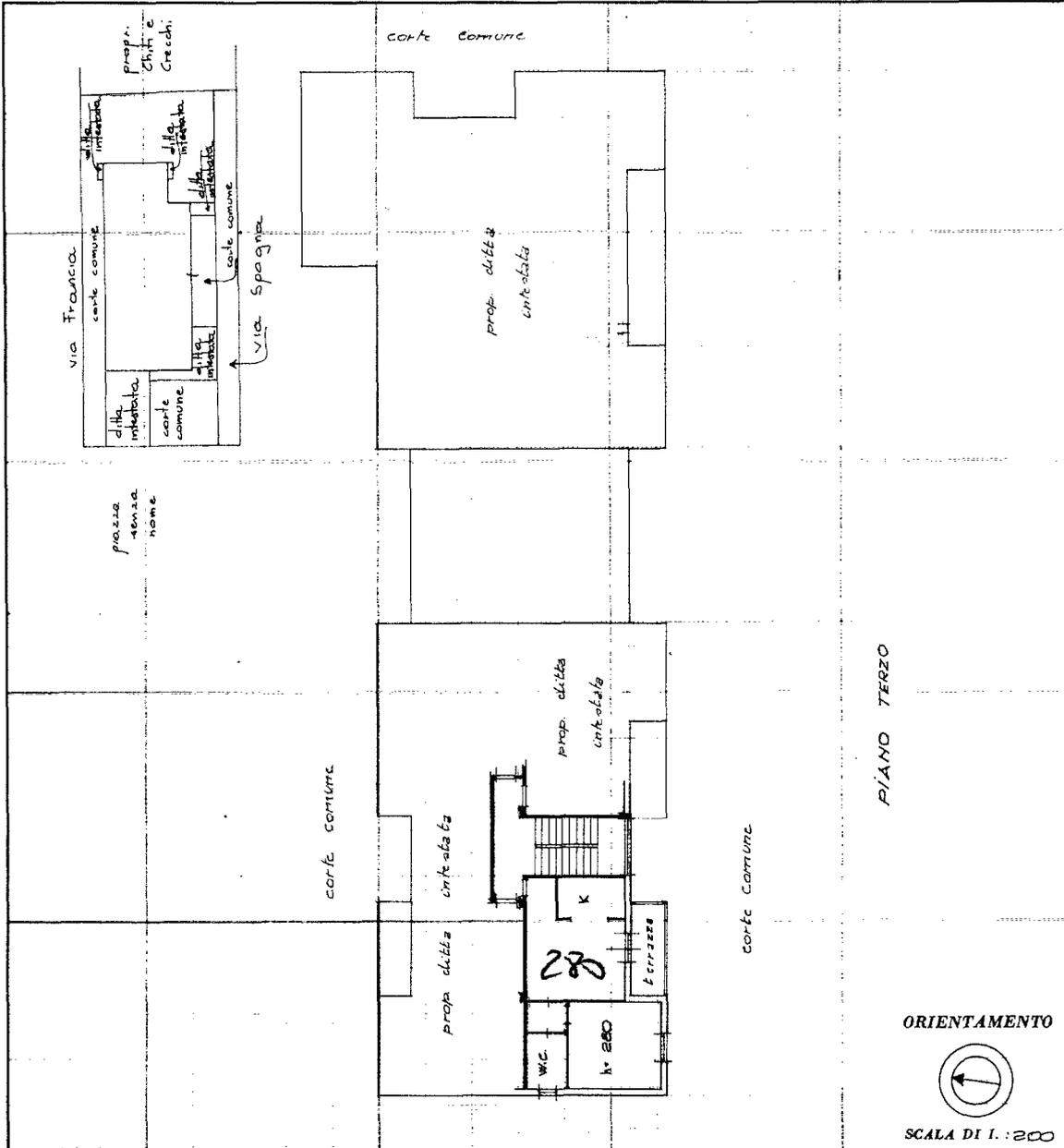
78 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1989, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Follonica Via Spagna

Ditta CONSORZIO Regionale Etruria

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 1287

28
557/10

ACCETTABILE
24 NOV 1981

Compilata dal geom. Fabrizio Vichi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Grosseto

DATA 10/11/80
Firma:



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2023 - Comune di FOLLONICA(D656) - < Foglio 28 - Particella 557 - Subalterno 10 >
VIA SPAGNA n. 16 Scala A Interno 5 Piano 3

Ultima planimetria in atti

Art. 131 – Isolati.

1. Nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati" in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. residenza
2. attività artigianali di servizio in funzione della residenza
3. attività turistico-ricettive
4. ospitalità extralberghiera
5. attività terziarie/direzionali
6. attività private di servizio alla persona
7. commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
8. pubblici esercizi

2. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" delle presenti norme.

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. Sono altresì consentite, le attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. restauro e risanamento conservativo;
3. ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4, sostituzione edilizia
4. incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.
5. demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.

Sono consentiti:

il frazionamento in più unità immobiliari.

1. la modifica dei prospetti;
2. la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
3. la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio,
4. la realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

4. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite

dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

1. la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando quando possibile la sola falda tergale di copertura;
2. l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

1. l'eventuale volume (V) un tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
2. l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
3. l'eventuale volume (V) un tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i).

L'incremento volumetrico un tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti negli isolati di cui al presente articolo sono altresì consentiti 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. 128 e 129;
- 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.
- c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.
- d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della

proiezione dell'edificio principale di riferimento, nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. È obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento.

È obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzii in particolare, i punti di ingresso e uscita delle rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano.

Dovrà essere particolarmente curata la sistemazione a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.

e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

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

Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

1. Rapporto di copertura: Rc max 60%

2. Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

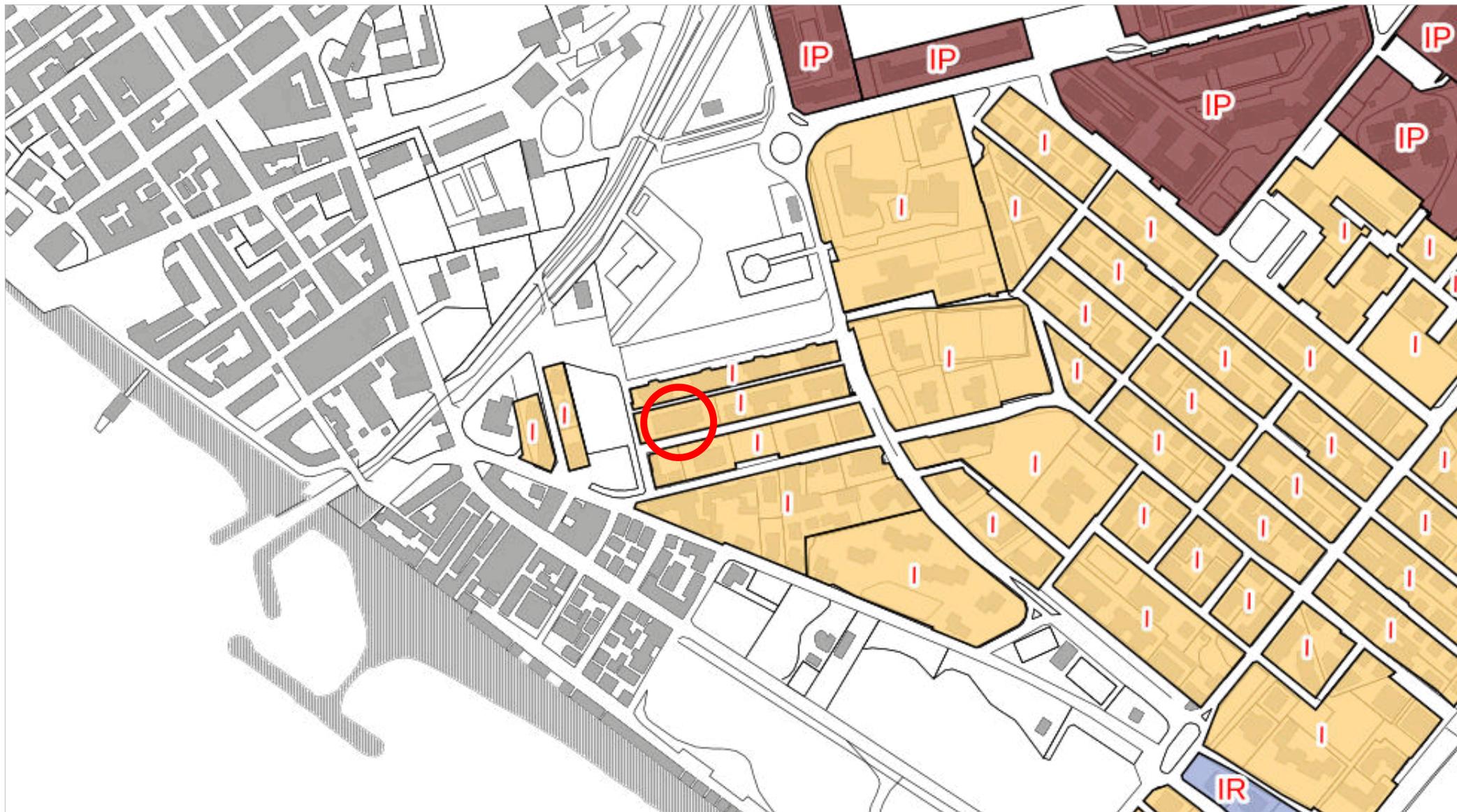
Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

8. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti

insediativi alla scala urbana o di quartiere. Tali aree comprendono talora gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico', costituenti invariante strutturale del territorio comunale.

9. Per favorire l'obiettivo del riutilizzo del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (secondo case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo, possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte.



1: 5.000 0 50 100 150 200 250 m

Legenda

SPIAGGIA_2020



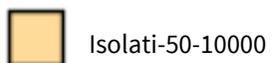
CTR_10K_INTERNO_2020



EDIFICI_PU_10K_2020



Classificazione degli Isolati dell'area Urbana



Art. 136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano prevalentemente tramite l'isolato i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.

All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati due classi di isolati : "isolati" e "isolati di riconversione funzionale" , quest'ultimi individuati sulla base dell'indagine di ricognizione sulla presenza di seconde case, dove conformemente al Piano Strutturale è perseguito l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo;

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

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

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

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

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

Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico

sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva per 20 anni.

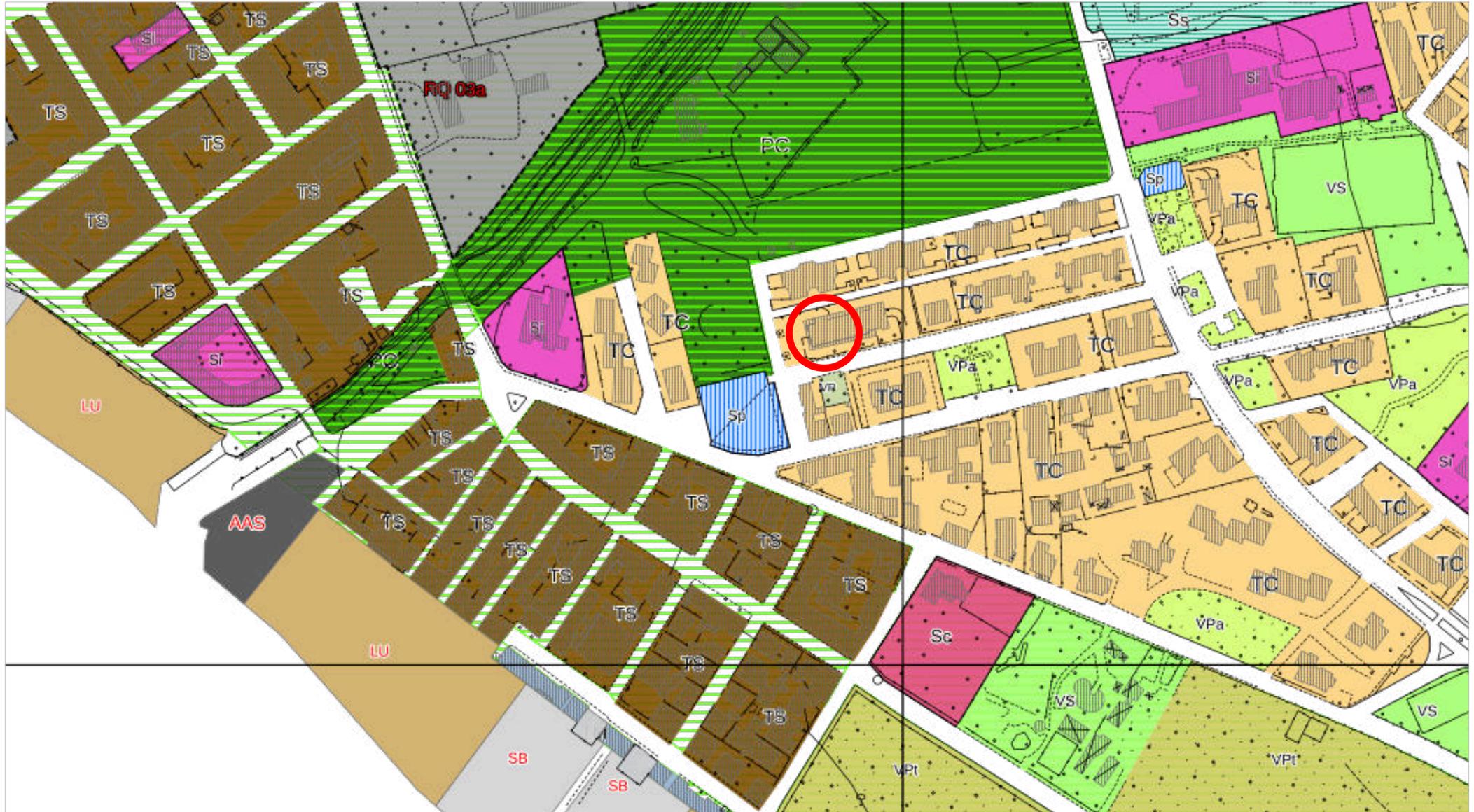
Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

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

Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo:

1. gazebo, tettoie e porticati aperti su tre lati, nel rispetto di quanto indicato.
2. Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavolini e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.
4. In presenza di 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:
 - le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
 - l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico, nonché le prescrizioni contenute nell'allegato "B" al Regolamento Edilizio.



1: 3.000 0 30 60 90 120 150 m

Legenda

Area del Parco Centrale



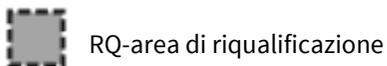
Area del Parco Centrale - PC

Luoghi a Statuto Speciale (tav. 2)



Luoghi a Statuto Speciale - LABEL_TAV2

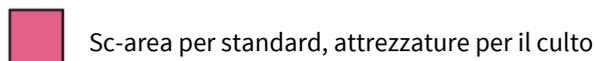
Disciplina dei suoli



RQ-area di riqualificazione



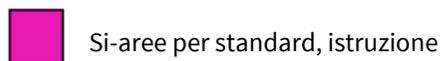
Ss-aree per standard, attrezzature sanitarie



Sc-area per standard, attrezzature per il culto



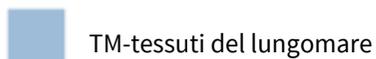
Sp-aree per standard, parcheggi pubblici



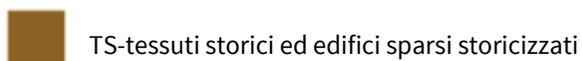
Si-aree per standard, istruzione



TC-tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati



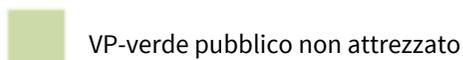
TM-tessuti del lungomare



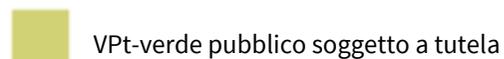
TS-tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati



VPa-verde pubblico attrezzato



VP-verde pubblico non attrezzato



VPT-verde pubblico soggetto a tutela



VS-verde sportivo

Edifici-2K



Regola 1

Stato di progetto dell'arenile



AAS



LU



SB

Base-CTR-2k



Regola 1

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATA ALLA PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILE
A CIVILE ABITAZIONE UBICATO NEL COMUNE DI FOLLONICA
VIA SPAGNA N. 16**

Foto su Via Spagna



Foto su Via Portogallo



Foto – Soggiorno/pranzo



Foto – Angolo cottura



Foto – Camera



Foto – Bagno



Foto – Ripostiglio

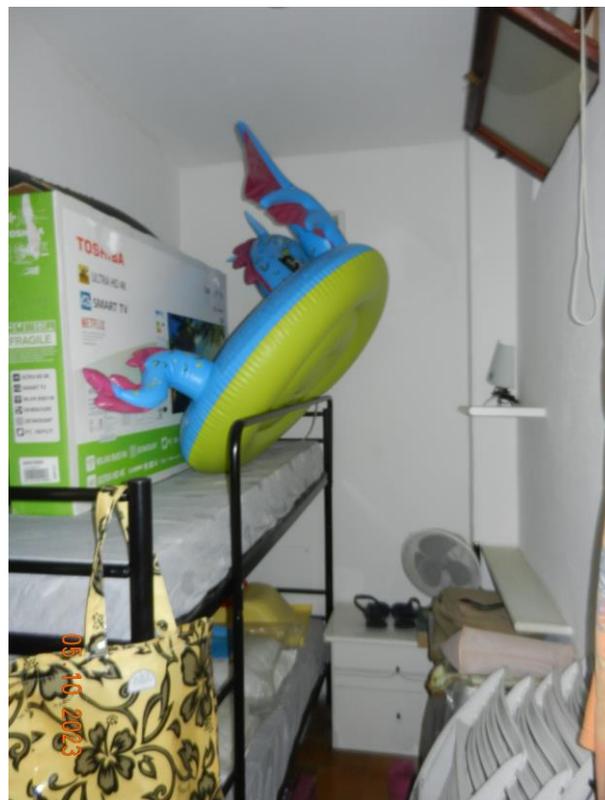


Foto – Terrazzo



Foto – Terrazzo

