



**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
SEZIONE CIVILE

**Procedura di Esecuzione Immobiliare**  
**n.176/2018 R.G.E.I.**

**Giudice dell'Esecuzione**  
**Dott.<sup>ssa</sup> Cristina Nicolò**



*promossa da*

***Banca TERRE ETRUSCHE e di MAREMMA***  
***Credito Cooperativo – Società Cooperativa***

*contro*

***Consulenza Tecnica d'Ufficio***

***AGGIORNAMENTO***  
***della***  
***RELAZIONE TECNICA DI STIMA***

Ing. Francesco Repola  
Via Arcidosso, 46  
58100 – Grosseto (GR)  
f.repola@repola.it

**3 luglio 2024**





## indice

<i>par.</i>	<i>titolo</i>	<i>pagina</i>
1	Oggetto del Documento .....	1
2	Dichiarazione .....	1
3	Incarico Peritale e Quesiti .....	1
4	Svolgimento dell'Incarico Peritale .....	2
5	Oggetto dell'Esecuzione Immobiliare .....	2
6	Risposte ai Quesiti .....	4
6.1	1° quesito .....	4
6.1.1	Verifiche Documentali .....	4
6.1.2	Ubicazione dell'Immobile .....	5
6.1.3	Dati Catastali e Confini .....	7
6.2	2° quesito .....	8
6.3	3° quesito .....	9
6.4	4° quesito .....	9
6.5	5° quesito .....	10
6.6	6° quesito .....	15
6.7	7° quesito .....	16
6.8	8° quesito .....	16
6.9	9° quesito .....	16
6.10	10° quesito .....	16
6.11	11° quesito .....	16
6.12	12° quesito .....	16
6.12.1	Stima Immobiliare .....	16
6.12.2	Valore dei Lotti .....	20



## **allegati**

- Allegato 1: Visure Aggiornate della Conservatoria RR.II.
- Allegato 2: Ubicazione – Cartografia del Territorio
- Allegato 3: Documentazione Catastale
- Allegato 4: Documentazione Fotografica
- Allegato 5: Elaborati Grafici
- Allegato 6: Documentazione Urbanistica



## 1. OGGETTO DEL DOCUMENTO

Con riferimento alla **Procedura di Esecuzione Immobiliare n°176/2018**,

promossa da \_\_\_\_\_ c.f. e p.i.v.a. \_\_\_\_\_  
sede legale a Orbetello (GR), fraz. \_\_\_\_\_, c.a.p. 58015, in Via S.S. \_\_\_\_\_,  
in qualità di **creditore procedente**;

contro \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ e p.i.v.a. \_\_\_\_\_  
sede legale a Grosseto (GR), c.a.p. 58100, in Via G. \_\_\_\_\_  
in qualità di **debitore esecutato**,

si produce, con il seguente documento, l'aggiornamento dell'**Analisi Tecnica di Stima** degli immobili pignorati.

## 2. DICHIARAZIONE

Io sottoscritto Dott. Ing. Francesco Repola, nato a Lecce il 9 Giugno 1961, residente a Grosseto (GR), in Via Arcidosso n°46, iscritto dal 13 settembre 1992 al n°427 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, presa visione della documentazione fornitami per via telematica, dopo accurate verifiche e sopralluoghi e studiata la materia in esame,

**affermo e sottoscrivo**

quanto di seguito riportato in relazione al tema in oggetto.

## 3. INCARICO PERITALE E QUESITI

Nel corso dell'udienza tenutasi il 15.04.2024, il Tribunale di Grosseto, nella persona del Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari, la Dott.<sup>ssa</sup> Cristina Nicolò, a causa dell'eccessivo tempo intercorso dal deposito della precedente Relazione di Stima Immobiliare, avvenuto il 30.11.2019, ha incaricato il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, di eseguire l'aggiornamento della perizia di stima, ivi incluso l'aggiornamento della relativa documentazione urbanistica e catastale, con vincolo temporale di consegna entro 30 giorni dalla data dell'udienza, fissata il 27.11.2024.

Contestualmente all'accettazione dell'incarico e al successivo giuramento di rito, trasmessi sempre in modalità telematica, lo scrivente è stato messo a conoscenza dei quesiti a cui rispondere e delle indicazioni da considerare. Nello specifico, il Giudice formula all'esperto stimatore il seguente quesito:

*“dica l'esperto se le caratteristiche del compendio di cui alla perizia di stima depositata in data 30.11.2019 corrispondano alle caratteristiche attuali del compendio ovvero se nelle more e per fattori esterni, quali ad esempio, il mero decorso del tempo, vi siano state delle modifiche tali da incidere sul valore”*



#### 4. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO PERITALE

Il lavoro è stato impostato come segue:

1. è stata visionata e studiata l'intera documentazione catastale ed ipotecaria agli atti del procedimento e sono state eseguite verifiche e riscontri della stessa;
2. sono state eseguite le verifiche catastali, ipotecarie e urbanistiche presso gli uffici competenti;
3. sono stati acquisiti gli atti non inclusi nella documentazione trasmessa;
4. sono stati effettuati i sopralluoghi nel corso dei quali si è proceduto ai rilievi metrici e fotografici.

Sviluppando le suddette attività, descritte dettagliatamente di seguito, per poter rispondere ai quesiti si è proceduto alla definizione delle caratteristiche dei beni e alla stima del loro valore.

#### 5. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto originario della presente Esecuzione Immobiliare era costituito dai beni immobili contenuti nell'Atto Giudiziario del 16.10.2018, Tribunale di Grosseto, repertorio n°2496, presentato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto, Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.10.2018, n°14316 del Registro Generale, n°10211 del Registro Particolare, Verbale di Pignoramento Immobili, dal quale risulta:

**Soggetto a Favore:** c.f. e p.i.v.a.  
sede legale a Orbetello (GR), c.a.p. 58015, in Via S.S.

**Soggetto Contro:** c.f. e p.i.v.a.  
sede legale a Grosseto (GR), c.a.p. 58100, in Via

#### Beni Immobili Pignorati

**Quota di 1/1** della proprietà sugli immobili così descritti:

#### Unità Negoziale 1

**Immobile 1:** Comune: I510, SCARLINO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 13, Particella 401, Subalterno -- – Natura F/1, AREA URBANA – Consistenza 256 m<sup>2</sup> – Loc. Le Case;

**Immobile 2:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 91, Particella 33, Subalterno 10 – Natura A/10, UFFICI E STUDI PRIVATI – Consistenza 4 vani – Via G. Oberdan;

**Immobile 3:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 91, Particella 33, Subalterno 11 – Natura A/10, UFFICI E STUDI PRIVATI – Consistenza 4 vani – Via G. Oberdan;



- Immobile 4:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 91, Particella 33, Subalterno 12 – Natura A/10, UFFICI E STUDI PRIVATI – Consistenza 4 vani – Via G. Oberdan;
- Immobile 5:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 690, Subalterno 2 – Natura C/6, STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Consistenza 45 m<sup>2</sup> – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 6:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 688, Subalterno 11 – Natura C/6, STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Consistenza 17 m<sup>2</sup> – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 7:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 284, Subalterno 3 – Natura A/2, ABITAZIONE DI TIPO CIVILE – Consistenza 5,5 vani – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 8:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 284, Subalterno 4 – Natura A/4, ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – Consistenza 3 vani – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 9:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 284, Subalterno 5 – Natura C/1, NEGOZI E BOTTEGHE – Consistenza 41 m<sup>2</sup> – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 10:** Comune: I510, SCARLINO (GR) – Catasto TERRENI – Foglio 13, Particella 342, Subalterno -- – Natura T, TERRENO – Consistenza 35 m<sup>2</sup> – Loc. Le Case;
- Immobile 11:** Comune: I510, SCARLINO (GR) – Catasto TERRENI – Foglio 13, Particella 344, Subalterno -- – Natura R, FABBRICATO RURALE – Consistenza 5 m<sup>2</sup> – Loc. Le Case.

Le tabelle che seguono, riportano schematicamente gli immobili pignorati, oggetto della presente esecuzione:

#### **Fabbricati – Comune di Scarlino**

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
I510	F	13	401	--	F/1	5	256 m <sup>2</sup>	--

#### **Terreni – Comune di Scarlino**

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>superficie</i>	<i>ren. dom. [€]</i>	<i>ren. agr. [€]</i>
I510	T	13	342	sem. arbor.	1	35 m <sup>2</sup>	0,26	0,18
I510	T	13	344	area rur.	--	5 m <sup>2</sup>	--	--

**Fabbricati – Comune di Grosseto**

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	F	91	33	10	A/10	2	4 vani	1.136,21
E202	F	91	33	11	A/10	2	4 vani	1.136,21
E202	F	91	33	12	A/10	2	8 vani	2.272,41
E202	F	104	690	2	C/6	4	45 m <sup>2</sup>	148,74
E202	F	104	688	11	C/6	5	17 m <sup>2</sup>	65,85
E202	F	104	284	3	A/2	5	5,5 vani	695,93
E202	F	104	284	4	A/4	5	3 vani	255,65
E202	F	104	284	5	C/1	8	41 m <sup>2</sup>	2.265,70

**nota 1: immobili f. 91, p. 33.** Nel corso delle prime operazioni peritali, di cui alla Relazione di Stima del 30.11.2019, il rappresentante legale della società esecutata riferiva che gli immobili ubicati a Grosseto, in Via Oberdan n°14, risultavano già oggetto di altra procedura esecutiva (EI 232/2017, MPS spa vs EFFETIGI srl). La verifica effettuata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari confermava la duplice presenza di tali immobili ed evidenziava che i relativi elaborati peritali erano già stati depositati.

Il CTU, alla luce di quanto emerso, decideva di **eliminare dalla presente perizia gli immobili ubicati a Grosseto, in**

**nota 2: immobili f. 104, p. 284.** Le operazioni peritali di cui alla Relazione di Stima del 30.11.2019 evidenziavano la completa demolizione di detti immobili, con la conseguente estinzione dei relativi riferimenti catastali, e la costruzione in atto di un nuovo edificio ad uso abitativo, composto da 6 unità immobiliari, di cui ai permessi riportati nel § 6.6.

Risultando tale costruzione allo stato grezzo, con i lavori ancora da ultimare, i nuovi riferimenti catastali non sono stati ancora generati.

## 6. RISPOSTE AI QUESITI

### 6.1 1° quesito: verifica della documentazione catastale e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni ventennali

#### 6.1.1 Verifiche Documentali

##### A. FASCICOLO

La documentazione agli atti, contenuta nel fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, e, in particolare, la “Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale”, redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, con studio a Pavia, in Via Spallanzani n°5, in data 14.01.2019, è completa e coerente.

**B. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda a quanto dichiarato nel medesimo punto della relativa CTU, depositata in data 31.11.2019, che si conferma integralmente.

**C. TITOLI DI PROVENIENZA**

Si rimanda a quanto dichiarato nel medesimo punto della relativa CTU, depositata in data 31.11.2019, che si conferma integralmente.

**D. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

Si rimanda a quanto dichiarato nel medesimo punto della relativa CTU, depositata in data 31.11.2019, che si conferma integralmente.

**6.1.2 Ubicazione dell'Immobile****Comune di Scarlino**

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I510	F	13	401	--	F/1	5	256 m <sup>2</sup>	--

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	superficie	ren. dom. [€]	ren. agr. [€]
I510	T	13	342	sem. arbor.	1	35 m <sup>2</sup>	0,26	0,18
I510	T	13	344	area rur.	--	5 m <sup>2</sup>	--	--

Gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Scarlino, si trovano ai margini della frazione di Scarlino Scalo e, più precisamente, in Località Le Case. Scarlino Scalo è un piccolo borgo pianeggiante (18 m slm), distante circa 3 km da Scarlino che lo domina dalla collina adiacente.



immagine 1 – Loc. Le Case nel Comune di Scarlino

**Comune di Grosseto**

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	F	104	688	11	C/6	5	17 m <sup>2</sup>	65,85
E202	F	104	690	2	C/6	4	45 m <sup>2</sup>	148,74
E202	F	104	284	3	A/2	5	5,5 vani	695,93
E202	F	104	284	4	A/4	5	3 vani	255,65
E202	F	104	284	5	C/1	8	41 m <sup>2</sup>	2.265,70

Gli immobili ubicati nel Comune di Grosseto, oggetto della presente perizia, si trovano nel centro abitato della frazione di Marina e, più precisamente, lungo la Via Grossetana.

Marina di Grosseto è una rinomata località turistica posta a 12 km da Grosseto, sviluppato intorno all’antico nucleo di San Rocco. È un’importante località balneare della Maremma Grossetana, conosciuta per le ampie spiagge e per la vasta pineta, la Pineta del Tombolo, che si estende da Punta Ala ai Monti dell’Uccellina.



immagine 2 – Via Grossetana, fraz. Marina nel Comune di Grosseto (pp. 688 e 690)



immagine 3 – Via Grossetana, fraz. Marina nel Comune di Grosseto (fabbricato in costruzione)

### 6.1.3 Dati Catastali e Confini

Per quanto riguarda gli immobili oggetto della presente perizia, questi sono caratterizzati dai “dati catastali” e dai “confini”, così come di seguito rappresentato:

#### immobile 1 – Comune di Scarlino

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I510	F	13	401	--	F/1	5	256 m <sup>2</sup>	--

**Confini:**  
 Nord Via delle Case;  
 Sud f.13, p.359  
 Est f.13, p.402 altre unità immobiliare;  
 Ovest f.13, p.342

#### immobile 5 – Comune di Grosseto

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	F	104	690	2	C/6	4	45 m <sup>2</sup>	148.74

**Confini:**  
 Nord f.104, p.1448 Condominio Via Maroncelli;  
 Sud f.104, p.690  
 Est f.104, p.688 altra unità immobiliare urbana;  
 Ovest f.104, pp.1445, 1446 Condominio Via Gioia.

**immobile 6 – Comune di Grosseto**

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	F	104	688	11	C/6	5	17 m <sup>2</sup>	65,85

<b>Confini:</b>	Nord	f.104, p.1448	Condominio Via Maroncelli;
	Sud	f.104, p.688	altra unità immobiliare urbana;
	Est	f.104, p.688	altra unità immobiliare urbana;
	Ovest	f.104, p.690	

**immobili 7, 8 e 9 – Comune di Grosseto**

Come già accennato, gli immobili elencati ai numeri 7, 8 e 9 dell'Unità Negoziale 1 (ex. f. 104, p. 284, sub 3-4-5), sono stati demoliti per realizzare un nuovo immobile, attualmente in costruzione. Per tanto, i dati catastali qui richiamati, sono stati estinti, mentre quelli nuovi non sono ancora stati assegnati.

I confini che seguono si riferiscono, quindi, all'area di cantiere.

<b>Confini:</b>	Nord	f.104, p.252	Condominio Via IV Novembre 9;
	Sud		Via Grossetana;
	Est	f.104, p.625	
	Ovest	f.104, p.1656	

**immobile 10 – Comune di Scarlino**

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	superficie	ren. dom. [€]	ren. agr. [€]
I510	T	13	342	sem. arbor.	1	35 m <sup>2</sup>	0,26	0,18

<b>Confini:</b>	Nord		Via Delle Case;
	Sud	f.13, p.341	
	Est	f.13, p.359	
	Ovest	f.13, p.344	

**immobile 11 – Comune di Scarlino**

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	superficie	ren. dom. [€]	ren. agr. [€]
I510	T	13	344	area rur.	--	5 m <sup>2</sup>	--	--

<b>Confini:</b>	Nord		Via Delle Case;
	Sud	f.13, p.342	
	Est	f.13, p.401	
	Ovest	f.13, p.341	

**6.2 2° quesito: descrizione dell'immobile**

Il sopralluogo per la verifica dello stato degli immobili è avvenuto in data 08.06.2024.

Si rimanda la lettura al punto 6.2 della CTU depositata in data 30.11.2019, confermando che gli immobili ispezionati non hanno subito variazioni rispetto a quanto già esposto.



In merito all'immobile in costruzione, si segnala come unica differenza, la presenza di tavolati a chiusura delle aperture del piano terra, installati probabilmente per evitare l'intrusione dall'esterno (rif. Allegato 4 – foto 15).

### 6.3 3° quesito: conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

A parte gli immobili di cui al f.104, p.284, che non esistono più, la descrizione dei beni inclusi nell'Atto di Pignoramento Immobiliare corrisponde a quanto accertato direttamente al momento del sopralluogo e consente di individuare con certezza i beni oggetto di esecuzione.

### 6.4 4° quesito: conformità catastale dell'immobile

L'ispezione condotta ha evidenziato che le caratterizzazioni catastali assegnate agli **immobili 1** (f. 13, p. 401 "area urbana"), **10** (f. 13, p. 342 "seminativo arborato") e **11** (f. 13, p. 344 "area rurale") **NON SONO CONFORMI** alla caratterizzazione assegnata dagli strumenti urbanistici (Piano Operativo Adottato dal Comune di Scarlino).

Infatti, benché derivino da frazionamenti di particelle caratterizzate da destinazioni ad attività produttive (artigianali/commerciali), gli immobili in questione hanno una caratterizzazione catastale non compatibile con gli strumenti urbanistici del Comune.

Più precisamente:

- a. **l'immobile 1** deriva dal frazionamento delle particelle 103 e 104 ("ente urbano") sulle quali insistevano fabbricati destinati a magazzini e rimesse attrezzi, ad oggi, completamente demoliti in ragione della costruzione di edifici con destinazione residenziale (tipo mappale del 17.05.2011, protocollo n.GR0088970 in atti dal 17.05.2011, presentato il 17.05.2011, n.88970.1/2011);
- b. **l'immobile 10** deriva dal frazionamento delle particelle 119 ("seminativo arborato") e 217 (frazionamento del 26.11.2009, protocollo n.GR0147876 in atti dal 26.11.2009, presentato il 24.11.2009 (n.147876.1/2009);
- c. **l'immobile 11** deriva dal frazionamento della particella 217 ("fabbricato rurale") (frazionamento del 26.11.2009, protocollo n.GR0147876 in atti dal 26.11.2009, presentato il 24.11.2009 (n.147876.1/2009) – variazione d'ufficio del 21.06.2010 protocollo n.GR0081354, in atti dal 21.06.2010, bonifica fabbr. rurali (n.1573.1/2010).

Gli **immobili 5 e 6** (rimesse) **SONO CONFORMI** alla loro caratterizzazione catastale acquisita in atti, con particolare riferimento alla loro rappresentazione planimetrica (vedi Allegato 3). Non è stato possibile un confronto con la documentazione urbanistica dell'ultimo stato concessionato, non disponibile presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Grosseto (vedi Allegato 6).

**L'immobile in costruzione**, essendo allo stato grezzo, con i lavori ancora da ultimare, **non dispone ancora di riferimenti catastali su cui misurare la conformità.**



## 6.5 5° quesito: destinazione urbanistica dell'immobile

Gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati nel Comune di Scarlino e, in questo, nella frazione di Scarlino Scalo, in Località Le Case, distinti al Catasto dello stesso Comune al:

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I510	F	13	401	--	F/1	5	256 m <sup>2</sup>	--

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	superficie	ren. dom. [€]	ren. agr. [€]
I510	T	13	342	sem. arbor.	1	35 m <sup>2</sup>	0,26	0,18
I510	T	13	344	area rur.	--	5 m <sup>2</sup>	--	--

ricadono in *“Zona Da1: Zona produttiva artigianale esistente da completare”* rispetto al Regolamento Urbanistico, approvato con atto di C.C. n.56 del 25.10.02, mentre, rispetto al Piano Operativo, approvato con atto di C.C. n.2 del 20.02.2019, sono ubicati in *“Zona B1: Parti del Territorio Urbanizzato a Prevalente Carattere Residenziale di Recente Formazione Soggette a Intervento Diretto – art. 27.5”*.

All'interno delle Zona Da1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. residenziale (da intendersi solo per quanto riguarda le esigenze di guardiana);
2. industriale e artigianale;
3. commerciale;
4. parcheggi, aree a verde – impianti tecnologici.

La *“Zona B1”* corrisponde alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale, frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria. Sono ammesse nuove costruzioni con dimensione minima delle unità abitative non inferiori a 80 m<sup>2</sup>, interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale con dimensione minima non inferiore essere inferiore a 60 m<sup>2</sup>, incentivi superficiali in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura, ovvero dell'uso di energie rinnovabili, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici e rispettando distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini.

Tutti gli interventi ammessi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali secondo le destinazioni d'uso.

L'area in cui ricadono gli immobili eseguiti è soggetta al **Vincolo Paesaggistico** di cui all'**Art. 142, D.Lgs 42/2004 lettera c**, *“fiumi, torrenti e corsi d'acqua”*, come da tabella che segue.



inquadramento catastale		inquadramento urbanistico		stato dei vincoli			
foglio	particella	piano operativo	regolamento urbanistico	paesaggistico (d.lgs 42/04)		idrogeologico (rd 3267/23)	zona percorsa dal fuoco (l 353/00)
				art. 136	art. 142		
13	401, 342, 344	Zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto - art. 27.5	Zona Da 1: Zona produttiva artigianale esistente	NO	SI Lettera c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua	NO	NO

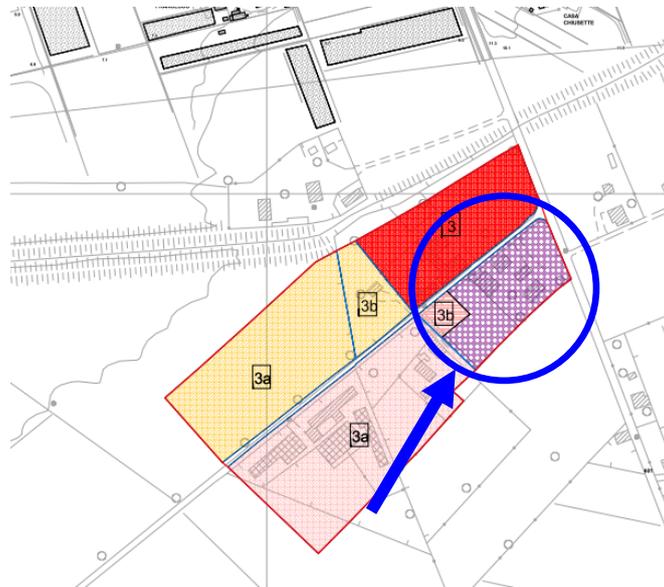


immagine 4 – Estratto R.U. e P.O. – Loc. Le Case – Comune di Scarlino – terreni

Gli immobili 5 e 6, ubicati nel Comune di Grosseto, frazione di Marina, in Via Grossetana, distinti al Catasto dello stesso Comune al:

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	F	104	690	2	C/6	4	45,00 m <sup>2</sup>	148,74
E202	F	104	688	11	C/6	5	17,00 m <sup>2</sup>	65,85

nonché l'immobile in costruzione (ex f. 104, p. 284, ss. 3 e 4 "abitazioni" e s. 5 "negozi"), ricadono nel Titolo I delle NTA – Disciplina degli Ambiti Complessi – Art. 52, Ambito del Mare:

1. l'ambito riguarda il sistema ambientale costiero e retro costiero, presenta un insieme di habitat di elevato valore naturalistico ambientale tra i quali gli ambiti umidi retrodunali con alternanza di pinete a pino marittimo e pino domestico, boschi planiziali. È ricompreso nel presenta ambito lo scoglio delle Formiche;



2. è distinto con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_01 su base C.T.R. in scala 1:25.000;
3. la delicatezza e la vulnerabilità dell'intero sistema ne determina limiti di uso che impongono la regolamentazione dei percorsi, degli accessi e della sosta;
4. la tutela dei valori paesaggistici presenti si esercita attraverso la disciplina di cui al Titolo II della Parte II delle presenti Norme.

Il Regolamento Urbanistico li colloca entrambi nell'UTOE (*Unità Territoriali Organiche Elementari*) di Marina di Grosseto, al limite del centro abitato, e rientrano nella Pianificazione Residua di PRG, Piani Attuativi e/o Progetti Unitari e/o Strumenti Urbanistici di cui all'Art. 171, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Sulla base della classificazione del patrimonio edilizio, l'**immobile 5** rientra in **classe 7 – Edifici Secondari**, ovvero *“manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento – o comunque nel lotto o nell'area di pertinenza edilizia del medesimo – costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche – tipologiche, formali e/o costruttive – rispetto all'edificio principale di riferimento”* (Art. 86 delle NTA).

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia “R1”, “R2”, “R3” e “R4”, demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc). In ogni caso, gli interventi devono essere finalizzati a:

- a. l'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico;
- b. il riordino insediativo delle aree interessate, anche mediante il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza (Spp), l'eliminazione di consistenze incongrue;
- c. il miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.

Diversamente dal precedente, l'**immobile 6** rientra in **classe 6 – Edifici o Complessi di Nessun Interesse Architettonico**, ovvero *“edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde, realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano”* (Art. 85 delle NTA), costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile, quanto a materiali e caratteri tipologici.

Sono ammessi interventi volti alla riqualificazione degli edifici stessi, e, pertanto, sono consentite addizioni volumetriche o funzionale e/o di sostituzione edilizia, laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento, manutenzione ordinaria senza modifiche dell'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche dell'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia “R1”, “R2”, “R3” e “R4”.

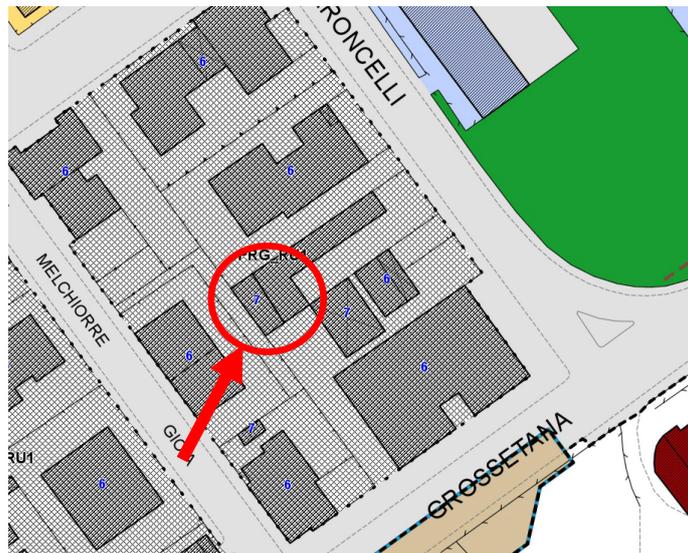


immagine 5 – Estratto R.U. - Loc. Marina di Grosseto – Comune di Grosseto – rimesse

Mentre, sempre sulla base della classificazione del patrimonio edilizio, l'immobile in corso di costruzione rientra in classe 5 – **Edifici o Complessi di Scarso Interesse Architettonico**, ovvero "edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, ecc.), unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva al 1954, di scarso interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento" (Art. 86 delle NTA).

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria senza modifiche dell'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche dell'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia "R1", "R2", "R3" e "R4".

L'area in cui ricadono gli immobili 5 e 6, oltre a quello in costruzione è soggetta al **Vincolo Paesaggistico** di cui all'Art. 142, D.Lgs 42/2004 lettera c, "fiumi, torrenti e corsi d'acqua", come da tabella che segue.

inquadramento catastale		inquadramento urbanistico		stato dei vincoli			
foglio	particella	classe edifici	regolamento urbanistico	paesaggistico (d.lgs 42/04)		idrogeologico (rd 3267/23)	zona percorsa dal fuoco (l 353/00)
				art. 136	art. 142		
104	690 s. 2	classe 7	UTOE di Marina di Grosseto. Pianificazione Residua di PRG, Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA.	SI	NO	SI	NO
				D.M. 27.03.58 pineta litoranea			



inquadramento catastale		inquadramento urbanistico		stato dei vincoli			
foglio	particella	classe edifici	regolamento urbanistico	paesaggistico (d.lgs 42/04)		idrogeologico (rd 3267/23)	zona percorsa dal fuoco
104	688 s. 11	classe 6	UTOE di Marina di Grosseto. Pianificazione Residua di PRG, Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA.	SI	NO	SI	NO
104	immobile in costruzione	classe 5	UTOE di Marina di Grosseto. Pianificazione Residua di PRG, Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA.	SI	NO	SI	NO

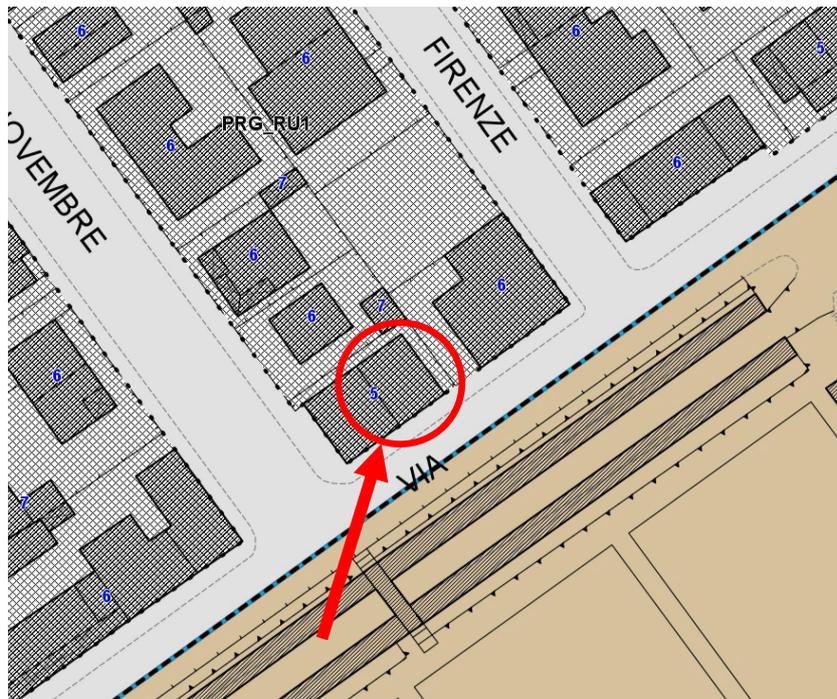


immagine 6 – Estratto R.U. - Loc. Marina di Grosseto – Comune di Grosseto – edificio in costruzione



## 6.6 6° quesito: conformità urbanistico-edilizia dell'immobile

Le ricerche effettuate presso gli Uffici Edilizia Privata dei Comuni interessati hanno evidenziato i titoli abilitativi relativi agli immobili eseguiti che vengono elencati di seguito e raccolti nell'Allegato 6.

### Immobili 1, 10 e 11 – Comune di Scarlino, Loc. Le Case

- **Permesso di Costruire n°2519** del 15.12.2010, relativo alla Pratica Edilizia n.3188 per la demolizione di un edificio esistente ad uso artigianale ( falegnameria, rimessa attrezzi e magazzino) in favore della realizzazione di 2 nuovi edifici ad uso artigianale/commerciale, ad oggi non realizzati. Il progetto è relativo all'edificazione di un immobile composto da 3 locali ad uso artigianale/commerciale, oltre a un alloggio, denominato "corpo di fabbrica A" (ubicato in particella non interessata dalla presente perizia), ed un secondo immobile destinato alla ristorazione denominato "corpo di fabbrica B", ex particella 104, ora 401.

### Immobili 5 e 6 – Comune di Grosseto, fraz. Marina, Via Grossetana

Titolo Edilizio **NON È STATO TROVATO** presso gli uffici competenti del Comune di Grosseto (nell'Allegato 6 si riporta la dichiarazione dell'ufficio tecnico).

Il CTU, ha riscontrato **CONFORMITÀ** con l'unica documentazione reperita e agli atti, ovvero quella catastale (visura e planimetria).

### Immobile in costruzione – Comune di Grosseto, fraz. Marina, Via Grossetana

- **Permesso di Costruire n.596** del 17.12.2014, relativo alla Pratica Edilizia n.2009/2466 per la realizzazione del nuovo edificio residenziale;
- **Autorizzazione Paesaggistica n.2014/152** del 04.09.2014, per la realizzazione del nuovo edificio residenziale;
- **Autorizzazione dell'Amministrazione Marittima n.1668** del 10.01.2011, per la realizzazione del nuovo edificio residenziale;
- **Deposito del Progetto Strutturale n.3659** del 12.05.2015 presso Ufficio del Genio Civile di Grosseto, Settore Sismica.

I titoli autorizzativi elencati si riferiscono alla completa demolizione degli immobili allora esistenti e riportati nell'Unità Negoziale dell'Atto di Pignoramento riferito a questa perizia come immobili 7, 8 e 9 ("abitazioni" e "negozi") e la successiva realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale composto da 6 unità immobiliari.

Dal momento che, la costruzione dell'immobile è stata interrotta nel corso della sua stessa esecuzione, ed è – a tutt'oggi – allo stato di cantiere, **NON ESISTONO RIFERIMENTI SU CUI MISURARE LA CONFORMITÀ.**

**nota:** gli immobili 5 e 6 ("autorimesse"), in quanto aree private di parcheggio, sono funzionali al Permesso di Costruire n.596 del 17.12.2014.



## 6.7 7° quesito: possibilità di suddivisione in lotti

In base alle caratteristiche degli immobili pignorati e in virtù di quanto sopra, si ritiene che la vendita dei beni oggetto la presente Esecuzione Immobiliare possa avvenire sia in **2 lotti** distinti e costituiti come segue:

**Lotto 1:** - immobile 1 (f.13, p.401) area urbana edificabile, Località Le Case, Comune di Scarlino;  
- immobile 10 (f.13, p.342) terreno edificabile, Località Le Case, Comune di Scarlino;  
- immobile 11 (f.13, p.344) area rurale edificabile, Località Le Case, Comune di Scarlino.

**Lotto 2:** - immobile 5 (f.104, p.690, s.2) rimessa, Via Grossetana, Fraz. Marina, Comune di Grosseto;  
- immobile 6 (f.104, p.688, s.11) rimessa, Via Grossetana, Fraz. Marina, Comune di Grosseto;  
- immobile in costruzione, Via Grossetana, Fraz. Marina, Comune di Grosseto.

## 6.8 8° quesito: eventuale pignoramento pro quota

In esito all'Atto di Pignoramento in questione, i beni di cui si tratta sono pignorati al soggetto esecutato, la EFFETIGI srl, per la piena proprietà (quota 1/1).

## 6.9 9° quesito: stato di utilizzazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo, lo stato di utilizzazione degli immobili risultava la seguente:

**immobili 1, 10 e 11:** liberi da cose e persone;

**immobili 5 e 6:** locati alla Fortezza srl, società gestrice del punto vendita della catena "Simply", GDO;

**immobile in costruzione:** libero da cose e persone.

## 6.10 10° quesito: provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Gli immobili in oggetto non rientrano nei casi previsti dal presente quesito.

## 6.11 11° quesito: accertamento vincoli

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, **non gravano** sugli immobili oggetto di stima vincoli alberghieri, d'inalienabilità e d'indivisibilità. Similmente, **non gravano** su detti immobili oneri di natura condominiale.

## 6.12 12° quesito: determinazione del valore dell'immobile

### 6.12.1 stima immobiliare

La stima economica dei beni pignorati è stata condotta tramite il criterio del "*più probabile valore di mercato*", ovvero la determinazione del prezzo che potrebbero avere gli immobili al termine di una trattativa di compravendita che si dovesse svolgere in tempo reale.

Tale metodo richiede di recuperare una serie di dati storici costituita dai prezzi di vendita d'immobili simili, che consenta di inquadrare gli immobili pignorati per analogia e confronto con quelli di riferimento, salvo poi introdurre le opportune correzioni in aumento o in diminuzione, in considerazione delle specifiche peculiarità dei beni in esame.



Le fonti d'informazione utilizzate, sono generalmente quelle delle banche dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)**, mediate con le informazioni provenienti dagli **operatori del settore immobiliare** attivi nell'area geografica di ubicazione degli immobili.

In genere, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornisce una forchetta di prezzi specifici (ovvero per unità di superficie: €/m<sup>2</sup>) riferiti a operazioni di compra-vendita andate a buon fine, riguardo immobili analoghi ubicati nell'area circostante i beni oggetto del presente documento. L'oscillazione dei valori tiene conto di specifici aspetti qualitativi, come:

- la collocazione dell'immobile nel contesto territoriale (accessibilità, panoramicità, pregio, ecc.);
- l'ubicazione dell'immobile;
- le caratteristiche specifiche dell'immobile (tipologia, finiture interne, luminosità, affacci, ecc.);
- l'esposizione;
- lo stato di conservazione.

### Immobili 1, 10 e 11 – Aree Edificabili, Loc. Le Case, Comune di Scarlino

Diversamente dai terreni agricoli, per i quali ciascuna Provincia aggiorna periodicamente il Valore Agricolo Medio distinto per Regione Agraria e qualità del terreno, per le aree edificabili non esistono riferimenti in letteratura che consentano la determinazione di un valore da poter, in seguito, confrontare con il mercato. Si è adottato, quindi, un percorso a ritroso.

Dal momento che su quelle aree era stato concesso un Permesso di Costruire, scaduto, ma verosimilmente rinnovabile, è stato preso come riferimento il valore dell'ipotetico immobile (in base ai riferimenti OMI), come se questo fosse stato realmente costruito e venduto. Da tale valore sono stati poi detratti l'utile d'impresa e tutti i costi necessari alla realizzazione, così come da tabella di seguito riportata (rif. immagine 8).

Considerando che il Permesso di Costruire riguardava la realizzazione di un ristorante, il risultato dell'interrogazione effettuata presso il portale dell'Agenzia delle Entrate è il seguente:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: SCARLINO

Fascia/zona: Suburbana/SCARLINO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	270	400	L	1,7	2,4	L
Negozi	NORMALE	1100	1800	L	6,8	9,3	L

*immagine 7 – immobili 1, 10 e 11, schermata del sito web dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*



Nel caso specifico degli immobili periziati, considerando la zona monitorata più vicina ai beni in oggetto, ovvero quella “Suburbana/SCARLINO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI” e facendo riferimento alla destinazione “Commerciale” e, in questa, alla tipologia d’immobile simile a quelli in oggetto, ovvero “Negozzi”, con uno stato di conservazione classificato come “normale”, nel 2° semestre 2023 (ultimo dato disponibile), le quotazioni di prezzo sono oscillate fra **1.100,00** e **1.800,00 €/m²**.

Considerando un’incidenza media degli “specifici aspetti qualitativi” richiamati, si prende come riferimento il valore medio dell’oscillazione pari a **1.450,00 €/m²**. Si ha, pertanto:

Criterio di Stima Immobiliare					
Comune di Scarlino- f.104, p. 342,344,401					
descrizione	superficie commerciale [m²]	valore specifico [€/m²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m²]	sub-totale [€]
piano terra	114,00	1 450,00	100%	1 450,00	165 300,00
piano primo	29,17	1 450,00	100%	1 450,00	42 296,50
terrazza	75,25	1 450,00	25%	362,50	27 278,13
corte esclusiva	133,25	1 450,00	15%	217,50	28 981,88
valore commerciale					263 856,50
utile impresa (stima)					52 771,30
costo del costruito (tabelle ance)					97 353,95
progettazione e direzione lavori (tariffa)					21 108,52
oneri di procedura, diritti di segreteria, ecc (stima)					1 000,00
contributo relativo al costo di costruzione (dal Permesso di Costruire)					8 193,99
onere di urbanizzazione (dal Permesso di Costruire)					48 056,28
valore del terreno edificabile (arrotondato)					44 600,00

immagine 8 – determinazione del valore degli immobili 1, 10 e 11

In sintesi: **Immobili 1, 10 e 11:  $V_{I(1, 10 e 11)} = 44.600,00 \text{ €}$**

### Immobili 5 e 6 – Autorimesse, Via Grossetana, Fraz. Marina, Comune di Grosseto

L’immagine che segue riproduce il risultato dell’interrogazione effettuata presso il portale dell’Agenzia delle Entrate.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: GROSSETO

Fascia/zona: Suburbana/MARINA DI GROSSETO - PRINCIPINA A MARE E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2850	3200	L	8,8	12,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2000	2800	L	7	9,2	L
Box	NORMALE	980	1350	L	4	5,2	L
Ville e Villini	NORMALE	2900	3600	L			

immagine 9 – immobili 5 e 6, schermata del sito web dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare



Nel caso specifico degli immobili periziati, considerando la zona monitorata più vicina ai beni in oggetto, ovvero quella “Suburbana/MARINA DI GROSSETO (...) E ZONE CIRCOSTANTI” e facendo riferimento alla destinazione “Residenziale” e, in questa, alla tipologia d’immobile simile a quelli in oggetto, ovvero “Autorimesse”, con uno stato di conservazione classificato come “normale”, nel 1° semestre 2019 (ultimo dato disponibile), le quotazioni di prezzo sono oscillate fra **980,00** e **1.350,00 €/m<sup>2</sup>**.

Considerando un’incidenza media degli “specifici aspetti qualitativi” richiamati, si prende come riferimento il valore medio dell’oscillazione, ovvero, un valore pari a **1.165,00 €/m<sup>2</sup>**. Si ha, pertanto:

Criterio di Stima Immobiliare - Immobile 5					
Comune di Grosseto, Catasto Fabbricati, foglio 104, particella 690, sub 2					
descrizione	superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	valore specifico [€/m <sup>2</sup> ]	incidenza [%]	valore specifico [€/m <sup>2</sup> ]	sub-totale [€]
autorimessa	16,81	1.165,00	100%	1.165,00	19.583,65
					19.583,65
stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-50,0%	9.791,83
arrotondamento					<b>9.800,00</b>

*immagine 10 – determinazione del valore dell’immobile 5*

Criterio di Stima Immobiliare - Immobile 6					
Comune di Grosseto, Catasto Fabbricati, foglio 104, particella 688, sub 11					
descrizione	superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	valore specifico [€/m <sup>2</sup> ]	incidenza [%]	valore specifico [€/m <sup>2</sup> ]	sub-totale [€]
autorimessa	47,00	1.165,00	100%	1.165,00	54.755,00
					54.755,00
stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-50,0%	27.377,50
arrotondamento					<b>27.400,00</b>

*immagine 11 – determinazione del valore dell’immobile 6*

In sintesi:

<b>Immobile 5:</b>	<b>V<sub>15</sub> = 9.800,00 €</b>
<b>Immobile 6:</b>	<b>V<sub>16</sub> = 27.400,00 €</b>

### immobile in costruzione – Via Grossetana, Fraz. Marina, Comune di Grosseto

Similmente a come proceduto per la determinazione del valore delle aree edificabili (immobili 1, 10 e 11), anche in questo caso – pur se per motivi diversi, trattandosi di un bene immobile ancora allo “stato di grezzo” – si procede con un percorso a ritroso.

Si calcola, utilizzando le banche dati OMI, il valore degli immobili (6 appartamenti, oltre agli spazi comuni) come se questi fossero stati effettivamente ultimati e venduti e lo si prende come riferimento. A tale valore si detraggono l’utile d’impresa e le voci di costo non ancora sostenute, così come da tabella di seguito riportata (rif. immagine 12).

Il risultato dell’interrogazione effettuata presso il portale dell’Agenzia delle Entrate è il medesimo di quanto riportato nell’immagine 9 che precede.

Nel caso in questione, considerando la zona monitorata più vicina ai beni in oggetto, ovvero quella “Suburbana/MARINA DI GROSSETO (...) E ZONE CIRCOSTANTI” e facendo riferimento alla destinazione “Residenziale” e, in questa, alla tipologia d’immobile simile a quelli in oggetto, ovvero



“Abitazioni Civili”, con uno stato di conservazione classificato come “normale”, nel 1° semestre 2019 (ultimo dato disponibile), le quotazioni di prezzo sono oscillate fra **2.850,00** e **3.200,00 €/m<sup>2</sup>**.

Considerando un’incidenza media degli “specifici aspetti qualitativi” richiamati, si prende come riferimento il valore medio dell’oscillazione, ovvero, un valore pari a **3.025,00 €/m<sup>2</sup>**. Si ha, pertanto:

Criterio di Stima Immobiliare					
Comune di Grosseto - Codici Catastali da Definire					
descrizione	superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	valore specifico [€/m <sup>2</sup> ]	incidenza [%]	valore specifico [€/m <sup>2</sup> ]	sub-totale [€]
pt, app 1 : sul	34,05	3.025,00	100%	3.025,00	103.001,25
portico	9,30		35%	1.058,75	9.846,38
pt, app 2 : sul	34,05		100%	3.025,00	103.001,25
portico	9,30		35%	1.058,75	9.846,38
1p, app 3 : sul	40,84		100%	3.025,00	123.541,00
terrazza	10,11		35%	1.058,75	10.703,96
1p, app 4 : sul	40,84		100%	3.025,00	123.541,00
terrazza	10,11		35%	1.058,75	10.703,96
2p, app 5 : sul	40,84		100%	3.025,00	123.541,00
terrazze	10,11		35%	1.058,75	10.703,96
deposito occasionale	40,84		35%	1.058,75	43.239,35
2p, app 6 : sul	40,84		100%	3.025,00	123.541,00
terrazze	10,11		35%	1.058,75	10.703,96
deposito occasionale	40,84		35%	1.058,75	43.239,35
parti comuni (scale)	37,50		20%	605,00	22.687,50
valore commerciale					871.841,30
utile impresa (stima)					20,0%
costo del costruito finito (tabelle ance)					380,60 €/mc (vol. tot.)
costo del costruito grezzo (tabelle ance)					100,00 €/mc (vol. tot.)
progettazione da eseguire - incarico non completato (tariffa)					1,0%
direzione lavori da eseguire - incarico non completato (tariffa)					3,5%
costi della sicurezza					5,0%
relazione requisiti acustici ai sensi del DPCM 5/12/97 (per edifici concessionati dopo il 1998)					1.000,00
relazione consumi energetici					1.000,00
collaudo strutturale					1.000,00
oneri di procedura, diritti di segreteria, ecc - già sostenuti (stima)					0,00
ibuto relativo al costo di costruzione - già sostenuti (dal Permesso di Costruire)					0,00
oneri di urbanizzazione - già sostenuti (dal Permesso di Costruire)					0,00
<b>valore dell'immobile in costruzione (arrotondato)</b>					<b>371.400,00</b>

immagine 12 – determinazione del valore dell'immobile in costruzione

In sintesi: **Immobile in Costruzione: V<sub>IC</sub> = 371.400,00 €**

### 6.12.2 valore dei lotti

Nel caso di **2 lotti** distinti, i valori di riferimento saranno:

- Lotto 1:** - immobile 1 (f.13, p.401) area edificabile, Scarlino Scalo
- immobile 10 (f.13, p.342) area edificabile, Scarlino Scalo
- immobile 11 (f.13, p.344) area edificabile, Scarlino Scalo

**Valore Lotto 1 ..... 44.600,00 €**



<b>Lotto 2:</b>	- immobile 5	(f.104, p.690, s.2) rimessa, Marina di Grosseto .....	9.800,00 €
	- immobile 6	(f.104, p.688, s.11) rimessa, Marina di Grosseto .....	27.400,00 €
	- immobile	in costruzione, Marina di Grosseto .....	371.400,00 €
		<b>Valore Lotto 2 .....</b>	<b>408.600,00 €</b>

Grosseto, 3 luglio 2024  
Dott. Ing.  
FRANCESCO REPOLA  
SEZIONE A  
CONTORE SPECIALE  
Consulente Tecnico d'Ufficio  
Settori  
Dott. Ing. Francesco Repola

# PDF Eraser Free



# PDF Eraser Free



Ing. Francesco Repola  
Via Arcidosso, 46  
58100 – Grosseto (GR)  
[f.repola@repola.it](mailto:f.repola@repola.it)