

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

Tribunale Ordinario di Grosseto

CAUSA CIVILE N.

23276 / 2006

DEL RUOLO GENERALE

PROMOSSA DA

(Assistita dall' _____)

CONTRO

(Assistita dall' _____)

(Assistita dall' _____)

RELAZIONE TECNICA

**REDATTA DAL C.T.U.
GEOM. GIUSTO CARLO FOSSEN**

Studio Tecnico Geom. Giusto Carlo Fossen
Corso D'Italia n.112 – 58015 Orbetello (Gr)
Tel.0564-860328-Fax 0564-868145-Cell.348-4106045

E-Mail ordinaria: fossen2006@libero.it
E-Mail Albo Geometri: g.fossen@cogeogr.com
E-Mail certificata: giusto.carlo.fossen@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Causa Civile n.2-3276 / 2006**

Promossa da l _____

_____ assistita dall'Avv. _____

_____, contro _____

11 (Assistita dall'Avv. _____)

) e _____

(Assistita dall'Avv. _____)

dall'Avv. _____

Premesso che:

- All'Udienza del **04 Luglio 2018**, lo scrivente **Geom. Giusto Carlo Fossen** è stato nominato **C.T.U.** alla causa indicata in epigrafe;
- Che in data **25 Ottobre 2018** il sottoscritto inoltrava richiesta di una proroga di giorni 60 concessa dal **G.I. D.ssa Passavanti Rosa** in data **06 Novembre 2018**.
- Dopo aver giurato, secondo la formula di rito sono stati assegnati al sottoscritto i seguenti quesiti:

Quesito n.1:

"Descriva gli immobili oggetto di causa e acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia".

Quesito n.2:

"Specifichi se sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo".

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

Quesito n.1:

"Effettui il valore all'attualità".

Relazione:

"Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli".

"Che il sottoscritto non ha ritenuto eseguire un sopralluogo presso i luoghi oggetto di Causa in **Comune di Monte Argentario (Gr)** Frazione di Porto Santo Stefano in quanto già eseguito nella Sua precedente Relazione.

In risposta ai quesiti posti il sottoscritto C.T.U. risponde come segue:

Quesito n.1:

"Descriva gli immobili oggetto di causa e acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia".

Il C.T.U. risponde:

Gli immobili oggetto di causa sono ubicati principalmente nell'abitato di Porto Santo Stefano. In particolare si può distinguere una parte individuata nel centro urbano in zona composta da abitazioni e negozi, zona commerciale, centro urbano edificato in massima parte negli anni 60' e una parte più distaccata in zona urbana ad indirizzo artigianale produttivo. Infine una parte di immobili è composta da terreni posti in zona Poggio del Valle di Porto Santo Stefano.

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

- proprietà per la quota di 1/9;
- proprietà per la quota di 2/9;
- proprietà per la quota di 3/9;
- proprietà per la quota di 3/9.

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato di un complesso immobiliare, di cui fa parte, con accesso dal vano scale comune e si compone di n.02 ambienti adibiti a magazzino.

superficie utile calpestabile è pari a Mq.57.00.

La superficie lorda commerciale è pari a Mq.74.00.

Lo stato di manutenzione del locale è normale.

Entrambe le unità immobiliari del lotto n.1 e n.2 sono poste in fabbricati adiacenti, e non comunicanti fra loro.

Regolarità e congruità urbanistica lotto n.1 e n.2

Entrambe le unità ricadono in zona residenziale e commerciale edificate fra la fine degli anni 50' e gli anni 60'. In relazione all'epoca di costruzione del complesso edilizio, su cui ricadono le due unità immobiliari, e attraverso la verifica degli atti presentati negli archivi comunali, l'intero complesso è stato edificato in data anteriore al 01° settembre 1967, di cui alla legge n.765/67.

Le unità immobiliari sono conformi alle planimetrie catastali depositate presso l'agenzia delle entrate – ufficio provinciale di Grosseto, territorio, servizi catastali.

Destinazione urbanistica del complesso Lotto 1 e Lotto 2

In relazione alla destinazione urbanistica, il complesso su cui insistono le unità immobiliari, ricade, secondo il Regolamento Urbanistico vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale, n.12 del 23.03.2012, in zona T.C.R. e cioè Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale. Dette aree sono classificate zona "B" così come individuato dal D.M. 1444/68.

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

Secondo lo strumento urbanistico gli interventi consentiti riguardano la ordinaria manutenzione, la straordinaria manutenzione, il restauro conservativo, la ristrutturazione edilizia RE1 e RE2, così come definito dall'art.7 comma 5.2, delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

Centro Urbano - Zona Campone

Per quanto attiene gli immobili posti nell'abitato, zona artigianale della località Campone di Porto S. Stefano, che sono ubicati in Via del Campone n.82, individuati ai lotti n.3, n.4, n.5, n.6, n.7, n.8, n.9, si tratta più precisamente di:

Lotto 3

Piccolo fabbricato accessorio destinato a magazzino, ubicato al piano terra, posto su unico livello e composto da un unico vano che è parte del complesso immobiliare individuato con il lotto 4 e lotto 5, ed è distinto in catasto fabbricati al foglio n.24 particella 324, subalterno 2 categoria C/2, classe 8^a e consistenza catastale mq.10.00, rendita catastale 65,07 euro.

L'accessorio è ubicato in via del Campone n.82. Dal certificato catastale (allegato n.03), l'immobile risulta intestato, per le rispettive quote di proprietà a:

- proprietà per la quota di 1/9;
- proprietà per la quota di 2/9;
- proprietà per la quota di 3/9;
- proprietà per la quota di 3/9.

Il manufatto è ubicato nella corte ed è accessorio e pertinenza delle unità immobiliari distinte al foglio n.13 particella 331 subalterno 1 e foglio n.13 part.331 subalterno 2 di cui al lotto 4 e lotto 5.

La superficie utile calpestabile è pari a Mq.10.00 circa.

La superficie lorda commerciale è di Mq.17.20.

Lo stato di manutenzione del locale è normale.

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

S+V

Lotto 4

Trattasi di una unità immobiliare posta su un unico livello ubicata al piano terra, composto da magazzino e servizi igienici e antibagno che è parte del complesso immobiliare individuato con il lotto 3 e lotto 5, ed è distinto in catasto fabbricati al foglio n.24 particella 324 subalterno 1 e 331 subalterno 1 categoria C/2, classe 6^a, consistenza catastale mq.113, rendita catastale 536,91 euro.

Dal certificato catastale (allegato n.04), l'immobile risulta intestato, per le rispettive quote di proprietà a:

- e proprietà per la quota di 1/9;
- proprietà per la quota di 2/9;
- proprietà per la quota di 3/9;
- proprietà per la quota di 3/9.

L'unità immobiliare adibita a magazzino è parte di un fabbricato al cui piano primo è posta una unità immobiliare adibita ad abitazione. Il magazzino è dotato di n.02 grandi aperture con affaccio su una corte esclusiva delimitata con cancello scorrevole dalla corte comune (Part.329).

La superficie utile calpestabile è pari a **Mq.104.00** circa.

La superficie lorda del locale è pari a **Mq.118.00** circa.

Lo stato di manutenzione del locale è normale.

Lotto 5

S

Trattasi di una unità immobiliare posta su più livelli, dove al piano ammezzato è posto un locale accessorio adibito a ripostiglio, al piano primo una unità immobiliare adibita ad abitazione ed un piano secondo adibito a soffitta; detta unità fa parte di un fabbricato al cui piano terra è posto il magazzino di cui al precedente **Lotto 4**; l'unità immobiliare di cui trattasi è distinta in catasto fabbricati al foglio n.24 particella 331 subalterno 2, categoria A/2, classe 3^a consistenza catastale vani n.6,5 rendita catastale 1.040,66 euro.

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

Dal certificato catastale (allegato n.05), l'immobile risulta intestato, per le rispettive quote di proprietà a:

- proprietà per la quota di 1/9;
- oprietà per la quota di 2/9;
- proprietà per la quota di 3/9;
- proprietà per la quota di 3/9.

L'abitazione è disposta su un unico livello con accesso dal vano scale condominiale. E' composta da un ingresso/disimpegno, un pranzo-soggiorno con piccolo balcone, due bagni, una cucina e n.3 camere. L'altezza dei vani è di mt.2.85. La soffitta risulta essere un unico vano con due altezze diverse (mt. media 1.50 e 2.20).

Le superfici utili sono:

- Accessorio al piano ammezzato..... =Mq. 6.50
- Abitazione..... =Mq. 97.00
- Soffitta..... =Mq.102.00
- Balcone..... =Mq. 2.80

Le superfici lorde commerciali sono:

- Accessorio al piano ammezzato..... =Mq. 9.80
- Abitazione..... =Mq.117.00
- Soffitta..... =Mq.117.00
- Balcone..... =Mq. 2.80

Lo stato di manutenzione è normale rispetto al periodo di realizzazione.

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

Regolarità e congruità urbanistica lotto n.3, n.4, n.5

Per il fabbricato che costituisce il lotto n.3 non si sono reperiti titoli autorizzativi. Il manufatto del quale fanno parte i lotti 4 e 5 è stato realizzato con Licenza n.19.092 del 16.01.1972 con successiva ultima variante (seconda) rilasciata il 22.05.1974 n.5907. Tale ultima variante rispetto alla situazione attuale mette in evidenza piccole difformità non essenziali. Per il manufatto di cui al Lotto 3 si evidenziano delle difformità dalla pianta catastale con ampliamento. I lotti 4 e 5 sono conformi alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Destinazione urbanistica del complesso lotto n.3, n.4, n.5

In relazione alla destinazione urbanistica, il complesso su cui insistono le unità immobiliari, ricade, secondo il Regolamento Urbanistico vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale, n.12 del 23.03.2012, in zona T.R.P. e cioè Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere produttivo. Trattasi di aree produttive, ubicate al margine dei centri urbani caratterizzate dalla presenza di grandi edifici ad uso produttivo e artigianale. In particolare nell'area del Campone di Porto Santo Stefano, accanto alle strutture produttive, sono presenti edifici che ospitano residenze o altre funzioni terziarie. Dette aree sono classificate zona "D", così come individuato dal D.M. 1444/68. Secondo lo strumento urbanistico gli interventi consentiti riguardano la ordinaria manutenzione, la straordinaria manutenzione, il restauro conservativo, la ristrutturazione edilizia RE1 e RE2, RE3 così come definito dall'art.7 comma 5.2, delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

Lotto 6

Trattasi di una unità immobiliare sita in via del Campone n.82 posta su unico livello ubicata al piano terra, adibita a magazzino e si compone di n.2 locali comunicanti fra loro e con accessi distinti all'esterno di cui uno con accesso dalla corte esclusiva di proprietà, distinta alla particella n.379, e altro accesso

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

dalla corte esterna di proprietà della parte per la quota pari al 50 % e la restante di proprietà Solari Primo eredi, salvo altri aventi diritto. Detta unità fa parte di un complesso edilizio che è individuato al **lotto 7 e lotto 8** e successivo **lotto 9**. L'unità immobiliare è distinta in catasto fabbricati al foglio **n.24** particella **130** subalterno **1** e particella **379**, corte esclusiva al fabbricato, con categoria **C/2**, classe **6^a** consistenza catastale **MQ.90.00**, rendita catastale **427,63** euro. Dal certificato catastale (**allegato n.06**), l'immobile risulta intestato, per le rispettive quote di proprietà a:

- proprietà per la quota di **1/9**;
- proprietà per la quota di **2/9**;
- proprietà per la quota di **3/9**;
- proprietà per la quota di **3/9**.

La **superficie calpestabile utile** complessiva del magazzino è pari a **mq.90.00** circa, mentre la **superficie lorda** è pari a **mq.98.50**.

Lo stato di manutenzione dei locali è normale.

Lotto 7

Trattasi di una unità immobiliare sita in via del Campone n.82 posta su due livelli, piano primo e piano secondo e comunicanti fra loro mediante scala interna; l'abitazione è collegata al piano terra mediante scala esterna di accesso; detta scala si diparte dalla corte esclusiva distinta alla particella n.467 dalla quale si accede dalla corte che è di proprietà della parte per la quota pari al 50 %, con eredi Solari Primo, salvo altri aventi diritto, distinta alla particella n.465. L'unità immobiliare è distinta in catasto fabbricati al foglio **n.24** particella **130** subalterno **2**, categoria **A/2**, classe **3^a** consistenza catastale **6,5 vani**, rendita catastale **1.040,66** euro. Dal certificato catastale (**allegato n.07**), l'immobile risulta intestato, per le rispettive quote di proprietà a:

- proprietà per la quota di **1/9**;
- proprietà per la quota di **2/9**;
- proprietà per la quota di **3/9**;
- proprietà per la quota di **3/9**.

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

L'unità immobiliare si compone al piano primo con ingresso su pranzo-soggiorno con adiacente vano cucina, un disimpegno con bagno e n.02 camere e scala interna di collegamento con il piano secondo. (Altezza del piano mt.3.05. Il piano secondo si compone di un unico ambiente ad uso abitativo, con altezza variabile da 1.20 a 2.40 mt. (colmo) ed inoltre, da un piccolo ripostiglio ed un piccolo w.c.; La superficie utile calpestabile del piano primo è pari a Mq.83.00.

La superficie utile calpestabile del piano secondo è pari a Mq.48.00 circa. La superficie lorda commerciale del piano primo è di Mq.99.00 circa mentre quella al piano secondo (sotto-tetto) è di Mq.55.00 circa.

I lotti 6-7 sono conformi alle planimetrie catastali.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è normale.

Per quanto attiene lo stato di manutenzione della facciata esterna del fabbricato, occorre, in corrispondenza dell'aggetto di gronda, eseguire interventi di manutenzione.

Lotto 8

Trattasi di un piccolo manufatto, adibito a ripostiglio e posto sotto la scala di ingresso all'unità immobiliare di cui al precedente lotto 7 di cui è accessorio, distinto catastalmente al foglio n.24 particella 130 sub.2. Tale accessorio è posto al piano terreno e posto in adiacenza al fabbricato distinto al mappale 130; è confinante in parte con la corte esclusiva (part.467) e dall'altra con corte di proprietà della parte per la quota pari al 50% ed il restante 50 % a Solari Primo eredi, salvo altri aventi diritto, individuata alla particella n.465. L'accessorio è distinto in catasto fabbricati al Foglio n.24 particella 467 categoria C/2, classe 3^a consistenza catastale 2 mq., rendita catastale 5,89 euro + piccola corte esclusiva. Dal certificato catastale (allegato n.08), l'immobile risulta intestato, per le rispettive quote di proprietà a:

- proprietà per la quota di 1/18;
- a proprietà per la quota di 2/18;
- proprietà per la quota di 3/18;

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

- proprietà per la quota di 3/18;
- proprietà per la quota di 9/18

L'annesso che comprende la corte esclusiva, che consente l'accesso al fabbricato dalla corte, ha una superficie utile di Mq.2.00 circa ed una superficie lorda commerciale di Mq.2.50. Lo stato di manutenzione del piccolo magazzino è normale.

Lotto 9

Trattasi di un appezzamento di terreno che in realtà è una resede del fabbricato distinto alla particella 130 del foglio 24. Tale appezzamento, che può essere assimilabile ad un'area urbana o stessa corte del fabbricato, è censito al catasto terreni al foglio n.24 part.466 qualità vigneto di classe 1^a della superficie di mq.91.00, reddito dominicale euro 0,73 e reddito agrario di euro 0,73. Dal certificato catastale (allegato n.09), il terreno risulta intestato, per le rispettive quote a:

- proprietà per la quota di 1/9;
- proprietà per la quota di 2/9;
- proprietà per la quota di 3/9;
- proprietà per la quota di 3/9.

Terreni agricoli posti in Località Poggio del Valle

Lotto 10

Trattasi di vari appezzamenti di terreno censiti in catasto terreni e siti in Porto S. Stefano, Località Poggio del Valle. Detti terreni, in massima parte, risultano circondati da edifici la cui destinazione è riportata in maniera puntuale nel certificato rilasciato dal Comune di Monte Argentario (allegato "A"). Si riportano a seguito le particelle e relative quote di proprietà individuate con le lettere "A", "B".

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

"A") Elenco delle particelle e relative quote di proprietà:

- Fg. n.14	Particella	726	superficie	Mq.	3	R.a. 0,01€.	e R.d. 0,01 €.
- Fg. n.14	Particella	729	superficie	Mq.	1.074	R.a. 0,28€.	e R.d. 0,28 €.
- Fg. n.14	Particella	730	superficie	Mq.	72	R.a. 0,02€.	e R.d. 0,02 €.
- Fg. n.14	Particella	731	superficie	Mq.	335	R.a. 0,09€.	e R.d. 0,09 €.
- Fg. n.14	Particella	733	superficie	Mq.	1.138	R.a. 0,47€.	e R.d. 0,35 €.
- Fg. n.14	Particella	717	superficie	Mq.	633	R.a. 0,16€.	e R.d. 0,16 €.
- Fg. n.14	Particella	442	superficie	Mq.	38	R.a. 0,01€.	e R.d. 0,01 €.
- Fg. n.14	Particella	720	superficie	Mq.	26	R.a. 0,01€.	e R.d. 0,01 €.
- Fg. n.14	Particella	722	superficie	Mq.	347	R.a. 0,09€.	e R.d. 0,09 €.
- Fg. n.14	Particella	723	superficie	Mq.	220	R.a. 0,16€.	e R.d. 0,10 €.

La sommatoria della superficie dei terreni elencati è pari a Mq.3.886,00.

Dal certificato catastale (allegato n.10), i terreni elencati con la lettera "A", risultano intestati, per le rispettive quote di proprietà, a:

- [] e proprietà per la quota di 1/9;
- [] proprietà per la quota di 2/9;
- [] proprietà per la quota di 3/9;
- [] o proprietà per la quota di 3/9.

"B") Viene individuata una sola particella catastale che in parte è di proprietà della parte convenuta ed in parte di sotto elencati altri intestatari. Tale particella corrisponde attualmente ad un terrapieno e strada che consente l'accesso a fabbricati di altre proprietà. Tale strada si collega direttamente alla strada provinciale direzione Porto Santo Stefano e Orbetello. Gli altri comproprietari individuati nella particella sono i proprietari dei fabbricati limitrofi. La particella quindi è utilizzata come strada. Detta particella è da considerarsi pertanto come una utilità comune, o un bene comune non censibile.

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

La particella è distinta in catasto fabbricati al foglio n.14 particella 85 con superficie complessiva, strada e terrapieno confinante con la strada provinciale, di mq.400 con reddito domenicale di euro 0,02, reddito agrario euro 0,02.

La superficie totale del terreno è di Mq.400,00.

Dal certificato catastale (allegato n. 10), il terreno elencato con la lettera "B"), risulta intestato, per le rispettive quote di proprietà, a:

- [] proprietà per la quota di 8/216;
- [] proprietà per la quota di 24/216;
- [] proprietà per la quota di 24/216;
- [] a proprietà per la quota di 24/216;
- [] proprietà per la quota di 24/216;
- [] proprietà per la quota di 16/216;
- [] proprietà per la quota di 24/216;
- [] proprietà per la quota di 24/216;
- [] proprietà per la quota di 24/216;
- [] proprietà per la quota di 24/216.

Regolarità e congruità urbanistica lotto n.6, n.7, n.8

Il complesso immobiliare che costituisce il lotto n.6, n.7, n.8, è stato realizzato originariamente con licenza di costruzione n.6137 del 09.09.1974 ed inoltre per successivi interventi è stata rilasciata per lo stesso fabbricato, concessione edilizia in sanatoria di cui al prot. n.1620/86 del 20.01.2014. Si riscontra pertanto che l'immobile con il rilascio della Concessione Edilizia a Sanatoria è conforme allo strumento urbanistico. Si precisa che il fabbricato è conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate
– Ufficio provinciale di Grosseto territorio servizi catastali.

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

Destinazione urbanistica del complesso lotto n.6, n.7, n.8, n.9

In relazione alla destinazione urbanistica, il complesso su cui insistono le unità immobiliari, ricade, secondo il Regolamento Urbanistico vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale, n.12 del 23.03.2012, in zona T.R.P. e cioè Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere produttivo. Trattasi di aree produttive, ubicate al margine dei centri urbani caratterizzate dalla presenza di grandi edifici ad uso produttivo e artigianale. In particolare nell'area del Campono di Porto Santo Stefano, accanto alle strutture produttive, sono presenti edifici che ospitano residenze o altre funzioni terziarie. Dette aree sono classificate zona "D", così come individuato dal D.M. 1444/68. Secondo lo strumento urbanistico gli interventi consentiti riguardano la ordinaria manutenzione, la straordinaria manutenzione, il restauro conservativo, la ristrutturazione edilizia RE1 e RE2, RE3 così come definito dall'art.7 comma 5.2, delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

Destinazione urbanistica terreni lotto n.10

Verificato lo strumento urbanistico vigente costituito dal Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n.63 del 25.07.2002 e dal Regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n.12 in data 23.03.2012 entrato in vigore in data 11 luglio 2012, i terreni oggetto di Causa ricadono nell'UTOE n.1, la particella 85 (strada) ricade in ambito "Tcr" Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale.

Le particelle 733, 722, 717, 723, 442, 726, 720, 731, 730 ricadono in zona Ta.a.1.1. Piano particolareggiato di iniziativa privata "Poggio del valle" Volumetria prevista 9600 mc. Destinazione: residenziale. La particella 729 ricade in zona Ea.2 aree con prevalente funzione agricola.

Lotto 11

Appezamento di terreno seminativo sito in Comune di Orbetello (Gr) Località Pinalti distinto al Catasto Terreni al Fg.37 Particella 646 della superficie di Ha. 00.37.52 proprietà: I 1.000/1.000.

Studio Tecnico Geom. Giusto Carlo Fossen
Corso D'Italia n.112 - 58015 Orbetello (Gr)
Tel.0564-860328-Fax 0564-868145-Cell.348-4106045

E-Mail ordinaria: fossen2006@libero.it
E-Mail Albo Geometri: g.fossen@cogeogr.com
E-Mail certificata: giusto.carlo.fossen@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

Destinazione Urbanistica Lotto 11

In relazione alla destinazione urbanistica si rileva che il terreno sopra citato secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Orbetello ricade in zona E5.5a ART.64 R.U. regole per sottozona per il territorio rurale.

Obiezione 2:

"Specifici se sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo".

Il C.T.U. risponde:

Tutti gli immobili non sono comodamente divisibili in particolare le due unità abitative dove un possibile intervento di frazionamento comporterebbe un dispendio finanziario non giustificato dal possibile risultato. Pertanto si ritiene di non prendere in esame il frazionamento degli immobili.

Obiezione 3:

"Effettui il valore all'attualità".

Il C.T.U. risponde:

Giudizio di stima e valutazione e dei singoli lotti

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare un giudizio di stima sintetico, in pratica più logico e comunque meno elaborato di quello derivante da una stima analitica per capitalizzazione del beneficio fondiario.

Seguendo il suddetto metodo si sono paragonati i vari cespiti in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni ed aggiunte del caso usando come parametro tecnico in metro quadrato (mq.) per i fabbricati e l'ettaro (ha) per gli appezzamenti di terreno, metodo che viene sempre adottato per le libere contrattazioni di compravendita immobiliare nelle zone in cui gli stessi sono ubicati. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato, tenuto

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

conto delle condizioni di stabilità, topografiche, grado di manutenzione e delle finiture interne dei fabbricati in genere, della viabilità e di comunque tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed inoltre sulla base di indagini effettuate con i proprietari della zona, si ritiene di attribuire i seguenti valori medi di mercato che sono stati determinati per stabilire i valori dei singoli lotti, come di seguito calcolato.

Stima del lotto n.1

Le unità immobiliari del lotto n.1 e lotto n.2 sono state considerate come accessori di abitazioni che attraverso una puntuale stima di unità immobiliari composte da accessori non comunicanti, quali sgombero, ripostigli, cantine con altezze non abitabili, come nel caso, e ricadenti nella zona d'interesse, si è proceduto alla determinazione del prezzo medio di mercato degli accessori scorporandole dalle abitazioni, ottenendo il seguente risultato:

prezzo medio di mercato (accessorio dell'abitazione): 950,00 €/mq.;

Calcolo del valore lotto n.1

950,00 €/Mq. x 38 mq. = €. 36.100,00 (diconsi trentaseimilacento/00 euro).

Stima del lotto n.2

Per la determinazione del valore medio di mercato si è proceduto a come segue, con gli stessi parametri di riferimento, e prezzo unitario del lotto n.1.

Calcolo del valore lotto n.2

950,00 €/Mq. x 74 mq. = €. 70.300,00 (diconsi settantamilatrecento/00 euro).

Stima del lotto n.3

Si premette che il lotto 3 è una pertinenza del successivo lotto 4 e lotto 5 e pertanto per la determinazione del valore medio di mercato si è proceduto con la seguente metodologia. Per la determinazione del valore la superficie utilizzata è quella catastale. Non è stato preso in considerazione lo stato attuale dell'accessorio in quanto sono stati eseguiti ulteriori interventi di ampliamento.

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

Il fabbricato pertinenziale è stato considerato come accessorio di abitazioni che, attraverso una puntuale stima di unità immobiliari composte da accessori non comunicanti, quali sgombero, ripostigli, cantine, come nel caso, e ricadenti nella zona d'interesse, si è proceduto alla determinazione del prezzo medio di mercato degli accessori scorporandoli dalle abitazioni, ottenendo il seguente risultato:

prezzo medio di mercato (accessorio indiretto dell'abitazione): 1.500,00

€/mq.:

Calcolo del valore lotto n.3

1.500,00 €/Mq. x 17,20 mq. = €. 25.800,00 (diconsi venticinquemilaottocento/00 euro).

Stima del lotto n.4

Il lotto n.4 è una unità immobiliare adibita a magazzino con annessi servizi igienici + corte esclusiva.

Trattasi di fondi in zona artigianale, e per la determinazione del prezzo medio di mercato, si è proceduto attraverso una puntuale indagine condotta nella zona d'interesse, ricavando il seguente valore:

prezzo medio di mercato fondi artigianali in zona produttiva, Località

Campone: 1.700,00 €/mq.:

Calcolo del valore lotto n.4

1.700,00 €/Mq. x 118,00 mq. = €. 200.600,00 (diconsi duecentomilaseicento/00 euro).

Stima del lotto n.5

Il lotto n.5 è una unità immobiliare adibita a civile abitazione e relativi accessori, soffitta e ripostiglio, con accesso da scala comune. Per la determinazione del valore si è proceduto con la seguente metodologia.

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

A) Determinazione del valore unita immobiliare

Attraverso un'indagine di mercato, puntuale nella zona d'interesse, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato medio delle abitazioni poste in zona artigianale e produttiva.

prezzo medio di mercato abitazioni in zona artigianale, produttiva, in località

Campono: 2.500,00 €/mq.;

Valore appartamento

2.500,00 €/Mq. x 117,00 mq. = € 292.500,00 (diconsi duecentonovantadue-milacinquecento/00 euro).

B) Determinazione del valore degli accessori

Attraverso un'indagine di mercato, puntuale nella zona d'interesse, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato medio degli accessori delle abitazioni poste in zona artigianale e produttiva. Per tale ragione, si è proceduto allo scorporo degli accessori a servizio diretto delle abitazioni, procedendo alla determinazione del prezzo medio di mercato, ottenendo il seguente risultato:

Valore accessori

prezzo medio di mercato (accessorio diretto all'abitazione): 400,00 €/mq.;

Soffitta

400,00 €/Mq. x 117,00 mq. = € 46.800,00 (diconsi quarantaseimilaottocento/00 euro).

prezzo medio di mercato (accessorio indiretto all'abitazione): 600,00 €/mq.;

Ripostiglio

600,00 €/Mq. x 9,80 mq. = € 5.880,00 (diconsi cinquemilaottocentottanta/00 euro).

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

Calcolo del valore lotto n.5

Dalla sommatoria dei valori calcolati alle lettere "A" e "B" si ottiene il valore complessivo del lotto 5.

In sintesi:

Valore appartamento =€. 292.500,00

Valore accessori =€. 52.680,00

Totale lotto 5.....=€. 345.180,00

Stima del lotto n.6

Il lotto n.6 è una unità immobiliare adibita a magazzino, composto di n.2 locali con ingressi distinti.

Trattasi di fondo in zona artigianale, e per la determinazione del prezzo medio di mercato, si è proceduto attraverso una puntuale indagine condotta nella zona d'interesse, ricavando il seguente valore:

prezzo medio di mercato fondi artigianali in zona produttiva, Località

Campone:1.700,00 €/mq. + corte esclusiva;

Calcolo del valore lotto n.6

1.700,00 €/Mq. x 98,50 mq. =€. 167.450,00 (diconsi centosessantasettemilaquattrocentocinquanta/00 euro.

Stima del lotto n.7

Il lotto n.7 è composto da una unità immobiliare disposta su due livelli e comunicanti fra loro mediante scala interna.

Attraverso un'indagine di mercato, puntuale nella zona d'interesse, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato medio delle abitazioni poste in zona artigianale e produttiva, ricavando il seguente valore:

prezzo medio di mercato abitazioni in zona artigianale, produttiva, in località

Campone:2.500,00 €/mq. per il piano primo e 1.250,00 €/mq. per il piano sottotetto;

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

Piano primo

2.500,00 €/Mq. x 99.00 mq. =€. 247.500,00

Piano sottotetto

1.250,00 €/Mq. x 55.00 mq. =€. 68.750,00

Totale..... =€. 316.250,00

Stima del lotto n.8

Si premette che il lotto 8 è una pertinenza del precedente lotto 7 e lotto 6 e pertanto per la determinazione del valore medio di mercato si è proceduto con la seguente metodologia. Tale manufatto, posto sotto la scala di accesso al fabbricato di cui al lotto 6 e lotto 7, è di modeste dimensioni e per il calcolo del valore è stato considerato come accessorio di abitazioni che, attraverso una puntuale stima di unità immobiliari composte da accessori non comunicanti, quali sgombero, ripostigli, come nel caso, e ricadenti nella zona d'interesse, si è proceduto alla determinazione del prezzo medio di mercato degli accessori scorporandoli dalle abitazioni, ottenendo il seguente risultato:

prezzo medio di mercato (accessorio indiretto dell'abitazione) 800,00 €/mq.;

Calcolo del valore lotto n.8

800,00 €/Mq. x 2.50 mq. =€. 2.000,00 (diconsi duemila/00 euro).

Stima del lotto n.9

Si premette che il lotto 9 è una pertinenza dei precedenti lotto 7, lotto 8, lotto 9, e riguarda essenzialmente una corte del fabbricato, identificabile come area urbana e di pertinenza dello stesso. Si precisa che la destinazione attuale è di terreno agricolo (vigneto).

Per la determinazione del valore di mercato si è considerato di assimilarla ad un'area urbana a pertinenza del fabbricato, e quindi si è determinato il valore al mq., attraverso lo scorporo del valore delle aree di altri fabbricati che sono state vendute in tempi recenti in zona artigianale; si è proceduto alla ricerca puntuale nella zona di interesse determinando il prezzo medio di mercato, ottenendo il seguente risultato:

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

CAUSA CIVILE N. 23276-2006

G.I.: DOTTORESSA PASSAVANTI ROSA

prezzo medio di mercato (area urbana pertinenza esclusiva fabbricato)

100,00 €/mq.:

Calcolo del valore lotto n.9

100,00 €/Mq. x 91 mq. = €. 9.100,00 (diconsi novemilacento/00 euro).

Stima lotto n.10

Per quanto riferito al terreno distinto al Fg.14 Particella 85 di Mq.400 essendo una strada comune a più proprietà dove la quota di proprietà è di 8/216 non si prevede dare alcun valore. Per quanto riferito al terreno distinto al Fg.14 Particelle 726, 730, 731, 733, 717, 442, 720, 722, 723 tutte confinanti tra loro e in parte separate da una servitù passiva di Demanio dello Stato (Particella 425) essendo in zona Ta.a.1.1 di un piano particolareggiato di iniziativa privata si calcola un valore al mq. di euro 70,00.

Totale superficie Mq.2.912,00

Importo Mq.2.912,00 x €.70,00 /Mq. = €.203.840,00

Per quanto riferito alla Particella 729 del Fg.14 di Mq.1.074,00 essendo in zona agricola il valore a Mq. è di 15,00 euro.

Importo Mq.1.074,00 x €.15,00 /Mq. = €.16.110,00

In totale il valore del Lotto 10 ammonta ad euro 219.950,00 (diconsi duecentodiciannovemilanovecentocinquanta/00 euro).

Non si ritiene di stimare il Lotto 11 sito in Comune di Orbetello in quanto di proprietà di ^ ^