



PDF Eraser Free

Massimo Costagliola
Ingegnere

Part.IVA 01363530534 - Cod.Fisc. CSTMSM64P07G088Q
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto n° 646
Studio Tecnico di Consulenza e Progettazione, Via Friuli 8, 58100 GROSSETO
Tel. e Fax 0564-23546, Cell. 320-4116599; E-mail: mcostagliola@email.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA
N. 200/2019

BANCO BPM S.P.A. - C.F.: 09722490969
CONTRO
F.
C.I

GIUDICE delle ESECUZIONI: *Dott.ssa Cristina NICOLO'*

CUSTODE Giudiziario: *Dott. Giuseppe CICCONE*

CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

C.T.U.: *Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA*

INDICE

Premessa e quesito	3
1 Svolgimento dell'incarico	4
2 Descrizione catastale	5
3 Difformità rilevate e descrizione dello stato del fabbricato	6
4 Opere oggetto di sanatoria e indicazione interventi di ripristino	7
5 Elenco opere rimediali e relativa stima dei costi	9
6 Comoda divisibilità del fabbricato	10
7 Considerazioni e adeguamento del valore di stima del compendio	12
8 Conclusioni	15

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto Ing. Massimo COSTAGLIOLA, nato a Orbetello (GR) il giorno 7 Settembre 1964, C.F.: CSTMSM64P07G088Q, Libero Professionista con studio tecnico di consulenza e progettazione sito in Grosseto, alla Via Friuli 8;

- iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n° 646;
- iscritto al Collegio degli Ingegneri della Toscana al n° 3881;
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Grosseto al n. 32;

nominato in qualità di C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina NICOLO' con provvedimento del giorno 14/10/2024, al fine di redigere relazione integrativa, si accinge a rispondere ai quesiti posti e precisamente:

Rif. Verbale di udienza del giorno 22/03/2023

Il GE concedeva termine di gg. 60 al precedente CTU per il deposito di controdeduzioni in ordine alle note formulate dalla parte esecutata, nonché per verificare se il valore indicato appare congruo in ragione della trascrizione del sequestro intervenuto successivamente al pignoramento.

Note formulate dalla parte esecutata

Avv. Ugo Marazzi per il sig. I

“... specificare quali siano le difformità sanabili e non sanabili, specificando le relative opere e spese da dover effettuare, nonché il costo per l'ottenimento dell'agibilità del compendio pignorato ed in merito alla decisione circa la prospettata divisione del compendio pignorato...”.

Rif. Verbale di udienza del giorno 18/09/2024

“... dica l'esperto se le caratteristiche del compendio di cui alla perizia di stima depositata in data 02/10/2020 corrispondono 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 ad incidere sul valore...”.

PDF Eraser Free

1 - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Lo scrivente CTU, successivamente dell'accettazione dell'incarico, depositata in data 16/10/2024, ha eseguito il primo sopralluogo presso i beni in oggetto il giorno 20/01/2025 ed ha, successivamente, effettuato un primo accesso in Comune di Gavorrano per sostenere un colloquio con il Dirigente, Arch. Giampaolo Romagnoli.

All'esito del sopralluogo e del predetto colloquio ha effettuato accesso agli atti in data 20/02/2025 alla ricerca delle pratiche edilizie legittimanti la costruzione del fabbricato.

Dall'esame della documentazione reperita sono emerse alcune criticità che sono state poi menzionate nella comunicazione al GE depositata in data 20/02/2025 e discussa nell'udienza del giorno 02/04/2025.

Il GE ha poi autorizzato l'esecuzione del collaudo acustico che è stato eseguito, alla presenza del CTU, dall'Ing. Fabrizio Pettini in data 10/06/2025 e che ha dato esito positivo.

10 CONSIDERAZIONI FINALI

Dai rilievi effettuati e dai risultati ottenuti si individua il rispetto dei parametri acustici come individuati dal D.P.C.M. 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", le schede precedentemente introdotte in questa relazione attestano numericamente tale condizione.

Risulta quindi il rispetto dei valori indicati nel D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"

Grosseto 23/07/2025

Il Tecnico Competente
Dott. Ing. Fabrizio Pettini

Firmato digitalmente da
Fabrizio Pettini

CN = Fabrizio Pettini
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto
T = Ingegnere
SerialNumber = TINIT-PTTFRZ56S22E202W
e-mail = fabrizio.pettini@ording.gr.it
C = IT

2 - DESCRIZIONE CATASTALE

PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE SITO IN COMUNE DI GAVORRANO ALLA VIA PIAVE SNC E PRECISAMENTE

1) - Porzione di fabbricato in corso di costruzione.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano;**

- nel foglio 112, p.lla 225, sub. 5, Cat. F/3.

2) - Porzione di fabbricato in corso di costruzione.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano;**

- nel foglio 112, p.lla 225, sub. 6, Cat. F/3.

3) - Porzione di fabbricato in corso di costruzione.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano;**

- nel foglio 112, p.lla 225, sub. 7, Cat. F/3.

4) - Porzione di fabbricato in corso di costruzione.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano;**

- nel foglio 112, p.lla 225, sub. 8, Cat. F/3.

Detti immobili sono catastalmente intestati ai signori:

- **C.F. _____**, nato a Casalmaggiore (CR) il giorno 26/10/1905 per la quota di piena proprietà pari a 1/2;
- **C.F. _____**, nato a Rovereto (TN) il giorno 26/10/1968 per la quota di piena proprietà pari a 1/2;

Confini:

- Il fabbricato in corso di costruzione confina con sub. 3 , _____ o suoi aventi causa, Via Piave, p.lla 290, p.lla 260, p.lla 126, p.lla 22, salvo se altri.

PDF Eraser Free

3 - DIFFORMITA' RILEVATE E DESCRIZIONE DELLO STATO DEL FABBRICATO

In relazione a quanto rilevato durante i sopralluoghi e quanto riscontrato in sede di accesso agli atti presso il Comune di Gavorrano è emerso quanto segue:

stato urbanistico del fabbricato

- In relazione all'elaborato tecnico relativo Legge 10/'91, reperito in atti del Comune di Gavorrano, si precisa che il medesimo è riferito ad un progetto inerente la costruzione di un fabbricato bifamiliare. Poiché l'attuale stabile è costituito da n. 4 unità immobiliari ad uso abitativo, comprendente anche n. 2 autorimesse, il predetto elaborato non può essere considerato idoneo. Allo stato attuale il fabbricato non è rispondente al titolo edilizio e quindi necessita, sia di intervento di sanatoria, sia di rimessa in pristino. Pertanto, oggi, non sussistono le condizioni per il rilascio del certificato di abitabilità;
- le volumetrie esterne tra cui i ripostigli, realizzati nei sottoscala, **non possono essere sanate** perché nel nuovo Piano Operativo del Comune di Gavorrano, sussiste il vincolo del rispetto delle distanze verso i confini esterni e ciò, anche qualora il vicino consentisse al mantenimento dello stato attuale che per l'appunto non rispetta i parametri del P.O.;
- il titolo edilizio che ha originato la costruzione del fabbricato risulta essere decaduto;
- non è stata reperita in atti del Comune di Gavorrano la comunicazione di fine dei lavori;

stato dei luoghi del fabbricato

- sono state rilevate copiose infiltrazioni sia sui muri perimetrali in aderenza al terrapieno, sia sulle facciate del fabbricato. Tali infiltrazioni hanno causato rigonfiamento degli intonaci, screpolature e conseguente "sfarinatura" dei medesimi, oltre il parziale distacco del battiscopa;
- sotto i balconi, sulle pareti laterali delle scale esterne, e sotto i ballatoi di accesso alle unità immobiliari ed alla copertura, si rilevano segni evidenti di infiltrazioni con screpolature e decadimento degli intonaci;

PDF Eraser Free

- sulle murature perimetrali, con particolare riferimento ai parapetti delle terrazze, si rilevano, localmente, alcune lesioni oltre al distacco delle cimase e relativi scollamenti;
- all'interno delle unità immobiliari si rilevano, su alcune pareti, segni evidenti di fenomeni infiltrativi;

4 -OPERE OGGETTO DI SANATORIA E INDICAZIONE INTERVENTI DI RIPRISTINO

Per il ripristino di tutto quanto menzionato al precedente paragrafo, sentito il Comune di Gavorrano, è necessario procedere come di seguito descritto e precisamente:

- la fine dei lavori può essere depositata con il pagamento della sanzione per un corrispondente importo compreso tra €. 50,00 e €. 250,00;
- qualora il Comune di Gavorrano la ritenesse una opzione ancora percorribile¹, si renderà necessario ricorrere alla presentazione dell'istanza di sanatoria, con relativo deposito della Legge 10/91 postuma, corrispondente alla reale consistenza del fabbricato, per la verifica dei parametri vigenti all'epoca di costruzione. Al riguardo si renderà necessario recuperare le schede tecniche dei materiali impiegati nella costruzione tra cui laterizi di tamponamento, solai, schede dei pannelli isolanti... e contestualmente sarà necessario ricorrere a carotaggi sui tamponamenti esterni per riscontrarne la consistenza e determinarne la stratigrafia al fine di individuare i relativi spessori. Con l'occasione si potrà provvedere a sanare le piccole difformità interne ed esterne presenti nel fabbricato. I costi per la realizzazione della Legge 10 postuma e dei relativi carotaggi, della redazione e del deposito della sanatoria, nell'ipotesi in cui l'opera sia stata realizzata in conformità alle normative e alla legislazione vigente al momento della richiesta del titolo edilizio, possono essere quantificati in c.ca €. 12.000,00 oltre I.V.A. e oneri accessori se dovuti;

¹ Si precisa che al momento del colloquio detta opzione era percorribile, si dovrà verificare se lo sarà anche al momento in cui si dovesse procedere con l'intervento descritto.

PDF Eraser Free

- per il ripristino delle criticità menzionate, nel precedente paragrafo, si dovrà ricorrere alle opere di risanamento comprendenti la rimozione dell'intonaco e il relativo rifacimento. Tale intervento non può prescindere dalla preventiva rimozione della pavimentazione sulle terrazze, dalla posa in opera di doppio strato di guaina impermeabilizzante con adeguato risvolto sulle murature d'angolo, dalla posa in opera del sovrastante massetto con relativa pendenza e della nuova pavimentazione. Si precisa che la carente esposizione ai raggi solari, specialmente durante il periodo invernale, non consente o comunque non contribuisce all'asciugatura delle pareti del fabbricato esposte a nord;
- per il ripristino delle infiltrazioni sulle pareti perimetrali esterne alla parte abitabile la situazione è certamente più complicata poiché le medesime aderiscono al terrapieno. Una soluzione, forse la migliore, potrebbe essere quella che prevede la realizzazione di uno scannafosso ma al riguardo bisognerebbe valutare la reale fattibilità al fine di escludere problematiche di tenuta strutturale. Altra possibile soluzione potrebbe essere la controparete con realizzazione di piccola intercapedine;
- per ripristinare le lesioni evidenziate al precedente paragrafo si rende necessario, ad avviso del CTU, un intervento di riassetto, riquadratura e consolidamento dei parapetti esterni con relative giunzioni e ancoraggi;
- i ripostigli nei sottoscala dovranno essere riempiti di materiale di riporto, tipo terra o pietre, per poi essere chiusi definitivamente saldando la porta di ingresso ai locali; ciò perché, come già menzionato, non è possibile in tal caso procedere con la sanatoria;
- dopo aver depositato la fine dei lavori con relativo pagamento della sanzione, dopo aver provveduto a sanare il fabbricato con relativo deposito della Legge 10/'91 e dopo aver provveduto a "sigillare" i ripostigli nel sottoscala, visto anche l'esito positivo del collaudo acustico e stante quanto riferito dal dirigente del Comune di Gavorrano Arch. Giampaolo Romagnoli; sarà possibile provvedere al deposito della richiesta di agibilità/abitabilità. Il costo può essere quantificato in c.ca €. 3.000,00 oltre I.V.A. e oneri accessori se dovuti, oltre le spese per i diritti di segreteria, perché dovranno essere prodotte, unitamente alla richiesta di abitabilità, le dichiarazioni di rispondenza degli impianti se in assenza delle

PDF Eraser Free

relative dichiarazioni di conformità dell'installatore all'epoca di costruzione del fabbricato.

5 – ELENCO OPERE RIMEDIALI E RELATIVA STIMA COSTI

Sulla base di tutto quanto rilevato, menzionato e documentato con immagini fotografiche che si producono in allegato alla presente, si elencano le lavorazioni che si rendono necessarie e la stima dei relativi costi:

rimozione del battiscopa esterno;
demolizione intonaci su pareti esterne almeno fino alla quota di 1 m.;
demolizione pavimentazione delle terrazze esterne e della copertura fino al substrato di massetto per uno spessore di almeno 5 cm.;
rimozione strato guaina impermeabilizzante delle terrazze esterne e della copertura;
sostituzione parziale dei canali di gronda almeno nella sua parte finale che scarica su terrazze esterne;
posa sotto pavimentazione della parte finale dei canali di gronda;
fornitura e posa in opera di doppia guaina impermeabilizzante di tipo ardesiato con risvolto su muratura di almeno 35 cm;
fornitura e posa in opera di massetto con pendenza verso le griglie di raccolta e/o scarichi;
rasatura e lisciatura massetto;
fornitura e posa in opera a colla di pavimentazione esterna antisdrucchiolo con relativa stuccatura;
fornitura e posa in opera di battiscopa con relativa stuccatura;
demolizione intonaci su pareti esterne almeno fino alla quota di 1 m.;
rifacimento intonaci compresa finitura extrafina;
ripresa e risanamento parapetti terrazze comprese giunzioni e ancoraggi;
sostituzione cimase su parapetti delle terrazze;
ripresa e risanamento scale esterne, ripostigli esterni e ballatoi;
ripresa, impermeabilizzazione e risanamento pareti esterne su terrapieno;
ancoraggi e giunzioni di murature di contenimento;
ripresa e risanamento su murature interne localizzate;

In relazione allo stato ammalorato delle pareti verso il terrapieno non è possibile al momento prospettare una soluzione risolutiva. Non è infatti possibile, al momento,

PDF Eraser Free

determinare la reale incidenza del contributo del terrapieno in chiave strutturale così come la reale fattibilità e relativa efficacia di una controparete interna.

Il costo stimato, a corpo, si aggira intorno a €. 52.500,00 oltre I.V.A. se dovuta. Tali costi sono stati stimati tenendo conto dei seguenti parametri:

- c.ca 116 ml di battiscopa nei tre piani cui aggiungere quelli presenti nel lastrico solare;
 - c.ca 176 mq. di terrazze;
 - c.ca 116 mq. di lastrico solare;
 - c.ca 348 mq. di intonaci da demolire e ricostruire;
 - €/mq. 9,40 per demolizione pavimentazione;
 - €/ml. 2,98 per rimozione battiscopa;
 - €/ml. 13,80 per fornitura, posa e stuccatura del battiscopa;
 - €/mq. 16,93 per fornitura e posa di massetto con relativa pendenza;
 - €/mq. 4,25 per rasatura e lisciatura massetto;
 - €/mq. 22,50 per fornitura e posa della pavimentazione antisdrucchiolo esterna;
 - €/mq. 3,31 per rimozione guaina impermeabilizzante esistente;
 - €/mq. 19,80 per fornitura e posa di doppio strato di guaina con risvolto sulle pareti adiacenti;
 - €/mq. 45,50 per demolizione, rifacimento intonaco esterno con relativo grado di finitura;
- oltre opere a corpo.

I prezzi sono stati rilevati dal prezzo ufficiale DEI. Nell'importo, già sopra determinato, si ritengono ricompresi i costi di cantiere, sicurezza e direzione lavori.

PDF Eraser Free

6 - COMODA DIVISIBILITA' DEL FABBRICATO

Il fabbricato è già diviso in natura: sul lato sx i subalterni 5 e 7, sul lato dx i subalterni 6 e 8.

Al subalterno 5 e alla autorimessa, alla quale si accede da Via Piave, e al subalterno 7, l'accesso è possibile dalla scala esterna sul lato sx del fabbricato; analogamente per i subalterni 6 e 8 con accesso dalla scala esterna sul lato dx del fabbricato e da Via Piave per il garage.

Il lastrico solare costituisce parte comune alle U.I.

Per la realizzazione della comoda divisibilità e in conformità a quanto graficamente rappresentato nel titolo edilizio di costruzione del fabbricato, si rende necessario preventivamente quanto segue:

- la realizzazione del muro di separazione delle terrazze di pertinenza delle unità immobiliari nelle porzioni situate su fronte strada;
- la realizzazione delle murature di tamponamento a chiudere le aperture nei garage verso scannafosso.

7 - CONSIDERAZIONI E ADEGUAMENTO DEL VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO

Tenuto conto del valore già stimato del fabbricato, pari a €. 425.000,00, del criterio e delle motivazioni che hanno determinato l'importo medesimo e di cui al *par. 12.B)* della perizia di stima, dello stato ammalorato riscontrato nell'ultimo sopralluogo e della relativa quantificazione dei costi di ripristino, si precisa quanto segue:

- a)* - la sanatoria edilizia menzionata al *par 2.B)* della perizia di stima e poi richiamata al *par 12.B)* della medesima è, verosimilmente, da riferirsi solamente alle opere (interne ed esterne) sanabili; l'incidenza dei relativi costi sul valore di stima è poco significativa e può, a parere dello scrivente, essere quantificabile in c.ca €. 5.000,00 oltre I.V.A. e oneri accessori, se dovuti, al netto della sanzione pecuniaria e diritti di segreteria;
- b)* - per ottenere la regolarità urbanistica sarà necessario, preventivamente, attuare gli interventi descritti al precedente paragrafo conformemente a quanto graficamente rappresentato negli elaborati costituenti parte integrante del titolo edilizio;
- c)* - le opere **non sanabili** menzionate al *par. 2B)* della perizia di stima, anche alla luce del nuovo Piano Operativo, si confermano tali; le relative corrispondenti volumetrie dovranno essere saturate con materiale di risulta e poi chiuse definitivamente, sigillate e saldate;
- d)* - nel valore di stima del fabbricato, come si evince al *par. 12.B)* della perizia, si è già tenuto conto dei costi di accatastamento e frazionamento dello stabile una volta sanato;
- e)* - come menzionato nel precedente paragrafo i costi per il deposito della richiesta di agibilità/abitabilità ammontano a c.ca €. 3.000,00 oltre I.V.A. e oneri accessori se dovuti oltre spese per diritti di segreteria;
- f)* - nel calcolo dei costi per la redazione e deposito della sanatoria, da detrarre al valore di stima del fabbricato, dobbiamo includere gli importi dovuti per la redazione della Legge 10/'91, per le opere di carotaggio e di ricerca delle

PDF Eraser Free

monografie per risalire alle caratteristiche tecniche dei materiali impiegati all'epoca di costruzione; tali costi possono essere quantificati in €. 7.000,00 oltre I.V.A. e oneri accessori se dovuti; tali costi derivano dalla differenza tra €. 12.000,00 stimati al par. 3 di pag. 5 della presente e €. 5.000,00 ipotizzati al punto a) del presente paragrafo di cui si è tenuto conto, nella redazione della perizia di stima, nella determinazione del valore del compendio;

- g) - dovranno inoltre essere detratti, dal valore del fabbricato, anche i costi per il ripristino delle criticità rilevate in sede di sopralluogo già descritte e quantificate in €. 52.500,00 oltre I.V.A., se dovuta, al par. 4 della presente. Si precisa che tali costi, non essendo stati menzionati tra i criteri di stima del fabbricato al par. 12.B) della perizia, dovranno essere detratti dal valore medesimo poiché, si presume, che tali criticità non fossero state rilevate, perché non presenti, in occasione dei sopralluoghi effettuati propedeutici alla redazione della perizia di stima;
- h) - nessuna detrazione dovrà essere applicata al valore di stima all'esito del collaudo acustico che ha evidenziato la rispondenza del fabbricato ai sensi del DPCM 05/12/1997 in materia di requisiti acustici passivi;
- i) - per quanto già menzionato al par. 5 della presente, una volta realizzate le opere di cui ai punti a), b), e), il fabbricato si ritiene comodamente divisibile, in senso verticale.

Da un lato, salendo la scala esterna di sinistra, è possibile l'accesso al subalterno 7 e agli immobili attualmente rappresentati con il subalterno 5 (subalterno quest'ultimo comprendente sia l'appartamento al piano primo sia il sottostante garage, si renderà necessario il frazionamento con relativa attribuzione di un nuovo subalterno per l'appartamento e un nuovo subalterno per il garage); dall'altro, salendo la scala esterna di destra, è possibile l'accesso al subalterni 8 e agli immobili attualmente rappresentati con il subalterno 6 (subalterno quest'ultimo comprendente sia l'appartamento al piano primo sia il sottostante garage, si renderà necessario il frazionamento con relativa attribuzione di un nuovo subalterno per l'appartamento e un nuovo subalterno per il garage); si precisa che i garage hanno accesso diretto dalla Via Piave;

PDF Eraser Free

0 - relativamente alla trascrizione del sequestro, intervenuta successivamente al pignoramento, si ritiene che di ciò il precedente CTU abbia tenuto conto in sede di redazione della perizia di stima in quanto detta formalità risulta presente sia nella certificazione notarile, sia nella perizia medesima.

Comunque dalla nota di trascrizione del sequestro preventivo (atto esecutivo o cautelare), il medesimo risulta emesso dal Tribunale di Nola in data 10/12/2019 rep. 3917/2019 ed è finalizzato alla confisca per equivalente, ai sensi dell'art. 321 c.p. p. e art. 12 bis del decreto legislativo 74/2000, dei beni immobili intestati per la quota di ½ di piena proprietà al Sig. .

Per tutto quanto sopra menzionato si determina, a parere dello scrivente, l'attuale valore di stima del fabbricato e precisamente:

$$€. 425.000,00 - (€. 7.000,00 + €. 3.000,00 + €. 52.500,00 + €. 2.500,00) = €. 360.000,00$$

Dove:

- €. 2.500,00 costi stimati per il pagamento della sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria per sanatoria e abitabilità.

NOTA

Si precisa che il nuovo valore di stima del fabbricato pari a €. 360.000,00 (**diconsi Euro Trecentosessantamila/00**) potrebbe essere soggetto ad ulteriore ribasso poiché negli importi indicati, nella precedente formula all'interno delle parentesi, ad eccezione dei diritti di segreteria e della sanzione pecuniaria, non si è tenuto conto dell'I.V.A. e degli oneri accessori se dovuti e al momento non quantificabili.

In definitiva si ribadisce quanto già precisato:

- le difformità non sanabili sono quelle relative alla presenza di volumetrie che distano dai confini nelle misure non consentite, tipo i locali sottoscala con gli accessi che dovranno essere riempiti anche con materiale di risulta, poi chiusi, sigillati, saldati;
- le difformità sanabili, modifiche interne ed esterne, si riferiscono alle singole unità immobiliari e consistono, principalmente, in irregolarità nella distribuzione interna e nelle superfici finestrate;
- le opere da realizzare, per il ripristino della regolarità urbanistica con relative spese cui aggiungere anche i costi per l'ottenimento dell'agibilità del compendio, sono state elencate e descritte ai *par. 3 e 4* nonché richiamati ai punti *a), b), e), f), g)* del precedente paragrafo. Trattasi comunque di costi stimati;
- in relazione alla divisibilità del compendio immobiliare si faccia riferimento al *par. 5* a sua volta richiamato al punto *i)* del precedente paragrafo;
- non è dato sapere e non è possibile accertare, senza eseguire interventi invasivi, se lo stato ammalorato riscontrato dal CTU durante i sopralluoghi sia imputabile al mero decorrere del tempo, ovvero, tra l'altro, a vizi riconducibili all'esecuzione delle opere di scarico, convogliamento e regimazione delle acque meteoriche, ovvero, ad una carente impermeabilizzazione e non sufficiente attribuzione delle giuste pendenze. Certo è che quanto riscontrato, se non presente all'epoca della redazione della perizia di stima, incide sulla valutazione del compendio immobiliare e non si esclude che qualora si dovesse procedere con gli interventi rimediali, già sopra descritti, senza aver previamente eliminato le cause che hanno generato tali ammaloramenti, non si possano ripresentare, con il decorrere del tempo, le medesime problematiche. Non a caso il CTU nel descrivere le opere rimediali ha indicato, tra l'altro, la posa sottotraccia dei pluviali di scarico delle acque meteoriche onde evitare lo scarico diretto sulle terrazze, così come la nuova esecuzione del massetto sotto la pavimentazione delle terrazze con la dovuta pendenza; tutte opere che dovrebbero contribuire a scongiurare o limitare i predetti fenomeni di ammaloramento ben consapevole che nel corso dell'esecuzione dei lavori si potrebbero rilevare altre criticità;

PDF Eraser Free

- in riferimento alla eventuale variazione della stima del compendio immobiliare a causa del sequestro preventivo si faccia riferimento a quanto precisato al punto **9** del precedente paragrafo.

Pertanto, tenendo conto di tutto quanto precisato in relazione all'eventuale incidenza dell'I.V.A. e degli oneri accessori, si ritiene che il valore attuale del compendio immobiliare corrisponde a una cifra che può risultare anche inferiore a €. 360.000,00.

LOTTO UNICO DI VENDITA

PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE
SITO IN COMUNE DI GAVORRANO ALLA VIA PIAVE SNC E
PRECISAMENTE

- 1) - Porzione di fabbricato in corso di costruzione.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano;**

- nel foglio 112, p.lla 225, sub. 5, Cat. F/3.

- 2) - Porzione di fabbricato in corso di costruzione.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano;**

- nel foglio 112, p.lla 225, sub. 6, Cat. F/3.

- 3) - Porzione di fabbricato in corso di costruzione.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano;**

- nel foglio 112, p.lla 225, sub. 7, Cat. F/3.

- 4) - Porzione di fabbricato in corso di costruzione.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano;**

- nel foglio 112, p.lla 225, sub. 8, Cat. F/3.

PDF Eraser Free

Detti immobili sono catastalmente intestati ai signori:

- **M. ...** nato a Casalmaggiore (CR) il giorno 20/10/1955 per la quota di piena proprietà pari a 1/2;
- **...** nato a Rovereto (TN) il giorno 26/10/1968 per la quota di piena proprietà pari a 1/2;

Confini:

- Il fabbricato in corso di costruzione confina con sub. 3 ... o suoi aventi causa, Via Piave, p.lla 290, p.lla 260, p.lla 126, p.lla 22, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO UNICO PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1
€. 360.000,00
(diconsi Euro €. Trecentosessantamila/00)

Prima di intervenire, al fine di rendere il fabbricato urbanisticamente conforme, sarà necessario sostenere un preventivo colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Gavorrano per accertarsi della validità e della percorribilità, al momento dell'inizio delle opere e del deposito della sanatoria, della soluzione risolutiva prospettata durante il colloquio intercorso con l'Arch. Romagnoli.

Si uniscono alla presente:

- Mappa e visure catastali
- Pratiche reperite in Comune di Gavorrano
- Immagini fotografiche
- Collaudo acustico
- Nota sequestro conservativo

Grosseto 07/09/2025

Con Osservanza
Il C.T.U.
Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA
(Documento firmato digitalmente)