



GEODUE STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Ferrucci n. 10 – 58100 GROSSETO - Codice fiscale e partita IVA 01235500533
Tel. cell. Geom. Giorgio Giustarini 3290675415 – Tel. Cell. Geom. Sergio Giustarini 3290675402
e-mail stageodue@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO N. 2/12 REG. FALLIMENTI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Grosseto 7 Ottobre 2013

GIUDICE DELEGATO : Dott. Vincenzo Pedone

INDICE

- Premessa	<i>pag. 3</i>
- Operazioni peritali	<i>pag. 3</i>
- Descrizione immobili nel Comune di Arcidosso (GR)	<i>pag. 3</i>
- Descrizione dei terreni nel Comune di Arcidosso (GR)	<i>pag. 28</i>
- Descrizione degli immobili nel Comune di Castel del Piano (GR)	<i>pag. 33</i>
- Descrizione del terreno in Comune di Castel del Piano (GR)	<i>pag. 55</i>
- Descrizione dei terreni in Comune di Cinigiano (GR)	<i>pag. 57</i>
- Superficie commerciale degli immobili	<i>pag. 62</i>
- Prezzi di mercato	<i>pag. 62</i>
- Calcolo della superficie convenzionale degli immobili	<i>pag. 70</i>
- Calcolo del valore commerciale degli immobili	<i>pag. 71</i>
- Calcolo del valore commerciale dei terreni	<i>pag. 74</i>
- Riepilogo dei beni immobili e loro valore di mercato	<i>pag. 75</i>

Premessa

Il sottoscritto Geom. Giorgio Giustarini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 633, socio di GEODUE Studio Tecnico Associato in Grosseto via Ferrucci n. 10 ha avuto incarico dal Giudice Delegato Dott. Vincenzo Pedone, di stabilire il valore dei beni immobili inerenti il fallimento

Operazioni peritali

Nei mesi di Aprile, Maggio, Giugno e Luglio 2013, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato diverse ricognizioni presso i beni immobili in questione, ubicati nella Provincia di Grosseto nei Comuni di Castel del Piano e Arcidosso e, previa assunzione di notizie tecniche e di visione e rilascio delle pratiche urbanistiche presso gli Uffici Comunali di Castel del Piano e Arcidosso e presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto (Catasto) per il ritiro delle relative planimetrie catastali, ha dato inizio alle operazioni peritali.

Descrizione degli immobili nel Comune di Arcidosso (GR)

(Situazione Urbanistica – Situazione Catastale – Abitabilità/Agibilità – Verifica della Conformità Urbanistica e Catastale)

Immobile in frazione Montelaterone via Nuova s.n.c.

Trattasi di un capannone al piano terreno adibito a magazzino della superficie della superficie al lordo delle murature esterne ed interne di mq. 162,80 circa, costituito internamente da un unico ambiente, oltre da un soppalco in ferro della superficie di mq. 70,40; esternamente sono presenti alcune tettoie in lamiera ubicate su due lati dell'immobile.

A corredo è presente una corte ad uso esclusivo della superficie di circa mq. 1.535,87.

Il capannone, il cui stato di manutenzione risulta essere mediocre, si presenta con pavimentazione interna in battuto di cemento e pareti intonacate ma non tinteggiate come per l'esterno; inoltre è sprovvisto di impianto elettrico ed idrico.

La zona urbanistica in cui è ubicato l'immobile è gravata da vincolo cimiteriale.

L'unità immobiliare, _____ è censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Arcidosso al foglio n. 17, particella n. 433, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 160,00 e rendita catastale €. 198,32.

Presso il Comune di Arcidosso Ufficio Urbanistica non è stato possibile reperire il progetto originario, in quanto a detta del tecnico comunale, trattandosi di costruzione realizzata antecedentemente l'anno 1967, non veniva richiesto a quel tempo nessun titolo abilitativo.

Di conseguenza non è presente nemmeno il relativo certificato di agibilità.

Il soppalco interno e le tettoie esterne (evidentemente eseguite in epoca abbastanza recente), sono state eseguite in assenza di giuste concessioni comunali e il fabbricato risulta difforme rispetto alla planimetria catastale per quanto attiene un w.c. mai costruito e due finestre sul lato sinistro mai realizzate.

Conferito con il tecnico del Comune di Arcidosso, è emerso, visti gli strumenti urbanistici attualmente in vigore, che non sarà possibile sanare né il soppalco interno, né le tettoie esterne, per cui si dovrà provvedere alla loro demolizione. Invece sarà possibile ottenere l'attestazione di conformità urbanistica a riguardo delle due finestre e del w.c.

Seguono documentazione fotografica, planimetria e visura catastale:







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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

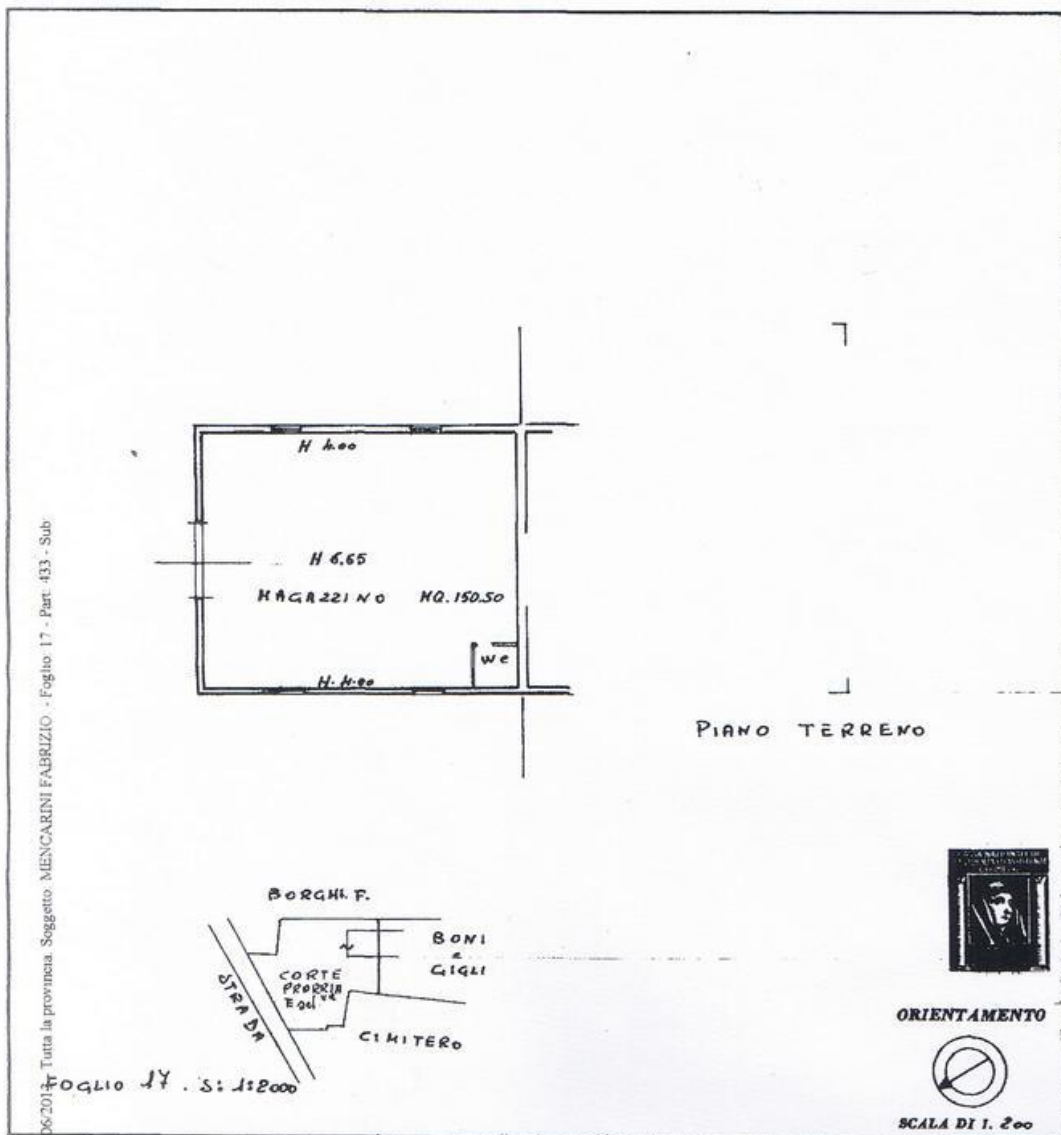
Lire
50

156

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1930, N. 430)

PI
DI
AL



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PRDT. N. 17 624/1 433-	ACQ. 4-3-11 1/200

Tutta la provincia Soggetto: MENCARINI FABRIZIO - Foglio 17 - Part. 433 - Sub. 156-7013



Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/05/2013 - Ora: 17.45.52
Visura n.: T288775 Pag. 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2013

Dati della richiesta	Comune di ARCIDOSO (Codice: A369)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO Foglio: 17 Particella: 433

Unità Immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		17	433					C/2	3	160 m²	Euro 198,32
VIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 n. 6619 .1/2013 in atti dal 13/02/2013 (protocollo n. GR0017020)											
VIAZIONE DI TOPONOMASTICA											
Indirizzo				VIA DA DENOMINARSI piano: T;							

Indirizzo

INTESTATO

Visura telematica

Appartamento in frazione Montelaterone via Nuova n. 80

Trattasi di una villetta unifamiliare indipendente al piano terreno adibita ad abitazione residenziale della superficie al lordo delle murature esterne ed interne rispettivamente di:

- abitazione = mq. 129,64
- balcone = mq. 12,60
- terrazza = mq. 29,70
- loggia = mq. 4,68
- annessi (legnaia, cantina, ecc.) = mq. 73,24

per una superficie complessiva di mq. 249,86.

Altresì a corredo dell'unità immobiliare è presente una corte ad uso esclusivo della superficie di mq. 540,00 circa e, al piano seminterrato, due garage della superficie rispettivamente di mq. 63,53 il primo e di mq. 75,65 il secondo, dei quali mq. 39,09 sono utilizzati come ripostiglio.

L'abitazione, costruita in pietra e tufo e il cui stato di manutenzione risulta essere normale, è costituita da un tinello, un cucinotto, un ingresso, un soggiorno, un bagno, un w.c., un corridoio e tre camere; come precedentemente accettato sono presenti a corredo un balcone, una terrazza, una loggia, la corte esclusiva e al piano seminterrato alcuni annessi, un magazzino ed un garage/ripostiglio.

I pavimenti interni sono in mattonelle di monocottura e nelle camere in parquet, le pareti e i soffitti sono intonacati e idoneamente tinteggiati, nel caso dei bagni e del cucinotto sono presenti i rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica, le porte sono in legno tamburato e quella di ingresso non è blindata.

Sono presenti gli impianti di riscaldamento a gasolio, l'impianto elettrico e l'impianto idrico.

Le facciate esterne sono a "cappotto" con sovrastante intonaco e tinteggiatura.

L'unità immobiliare, è censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Arcidosso al foglio n. 17, particella n. 565, subalterno n. 1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 8 e rendita catastale €. 1.053,57.

Il primo garage è censito al foglio n. 17, particella n. 565, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 58,00 e rendita catastale €. 107,84.

Il secondo garage è censito al foglio n. 17, particella n. 565, subalterno n. 4, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 36,00 e rendita catastale €. 105,98.

Presso il Comune di Arcidosso Ufficio Urbanistica è stato possibile reperire il progetto originario, il cui permesso di costruzione porta il n. 48 e la data del 02.10.1969; il relativo certificato di abitabilità è del 18.01.1972.

Rispetto al progetto originario, lo stato di fatto dell'abitazione presenta alcune incongruenze consistenti in alcune opere eseguite in assenza di titoli abilitativi e mai sanate.

Esse consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, nella costruzione di una finestra a servizio del cucinotto e di una a servizio del w.c., nella realizzazione della terrazza e nel diverso dimensionamento della loggia.

Conferito con il tecnico del Comune di Arcidosso, è emerso, visti gli strumenti urbanistici attualmente in vigore, che sarà possibile sanare tutte le opere sopra descritte ed ottenere di conseguenza la relativa attestazione di conformità urbanistica.

Rispetto alla planimetria catastale invece, si può dichiarare la conformità ad esclusione dell'assenza di un tramezzo divisorio l'ingresso dal corridoio.

Seguono documentazione fotografica, planimetrie e visure catastali, permesso di costruzione e certificato di abitabilità:





2518
MODULARIO
P. - Col. B. T. - 918



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

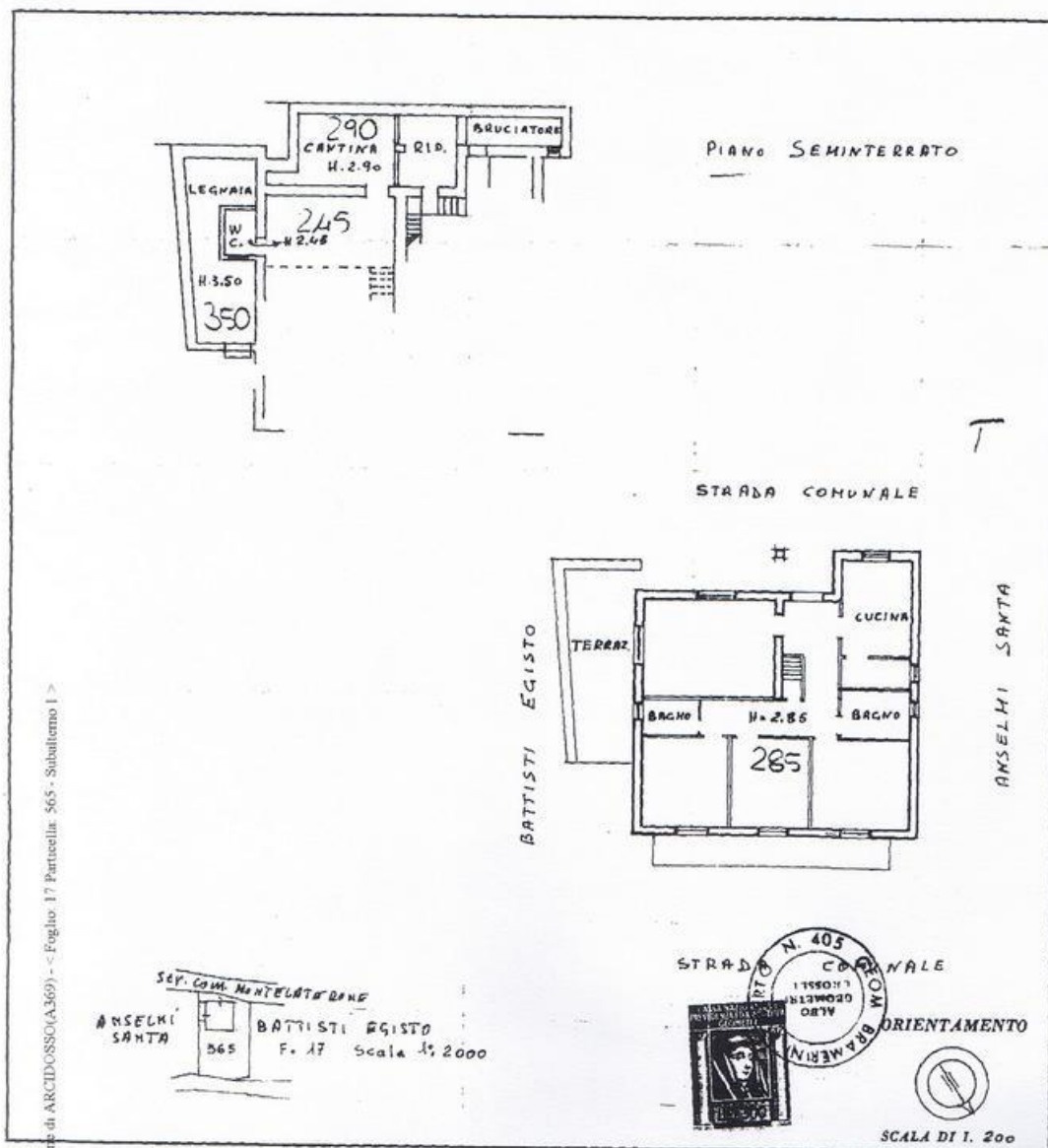
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

184 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979, N. 434)

Pl
Di
All



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 13/06/1978
PROT. N° 101
Situazione al 08/05/2013
NOMI E C.A.S. n. 70 piano 1°

16
565/mq

See LE

2516
MUGULARIO
P. - ng. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

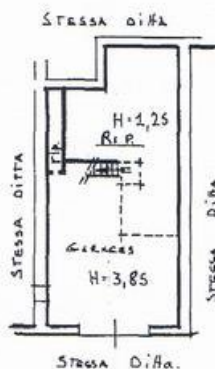
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

185 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1959, N. 637)

PIANO SEMINTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

24.05.1987

foglio n° 17

part. n° 565 sub. 4

24.05.1987

FILE

Edilizio - Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio - Catasto - AR/CID/SS/NA/3601 - Foglio 17 Particella 565 Subalterno 4

COMUNE DI A R C I D O S S O

PROVINCIA DI GROSSETO

ANNO 1969

PRATICA EDILIZIA N. 48

relativa al Sig. XXXXXXXXXX
residente in Arcidosso Località Montelaterone
per la esecuzione dei lavori di (1) costruzione di una villetta
in località Montelaterone Via
giusta progetto del
impresa
direttore dei lavori

Domanda per il rilascio della licenza edilizia

Presentata all' Ufficio comunale	Addì 5 Settembre 1969	N. 5314
Inviata all' Ufficiale sanitario	Addì	N.
Restituita dall' Ufficiale sanitario	Addì	N.
Inviata al Tecnico comunale	Addì	N.
Restituita dal Tecnico comunale	Addì	N.
Sottoposta al parere della Commissione edilizia	Addì 27 Settembre 1969	N. 17
Parere favorevole della Commissione edilizia	Addì "	N.
Rilasciata la licenza edilizia	Addì 2 Ottobre 1969	N.
Inviata copia della licenza edilizia all' Ufficio imposte di consumo	Addì 4 Ottobre 1969	N.

Domanda per il rilascio del certificato di abitabilità

Presentata all' Ufficio comunale	Addì	N.
Inviata al Tecnico comunale	Addì	N.
Restituita dal Tecnico comunale	Addì	N.
Inviata all' Ufficiale sanitario	Addì	N.
Restituita dall' Ufficiale sanitario	Addì	N.
Rilasciato il certificato di abitabilità	Addì	N.
Inviata copia del certificato di abitabilità all' Ufficio imposte di consumo	Addì	N.
Spedito mod. 39 al Catasto urbano	Addì	N.

Domanda per l' apposizione dei numeri civici

Presentata all' Ufficio comunale	Addì	N.
Alla costruzione sono stati apposti i seguenti numeri civici	Addì	N.

COMUNE DI ARCIDOSO

(Provincia di Grosseto)

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Visto il permesso di costruzione rilasciato in data 2/10/1969 n.48 al sig. MENCARINI Adrio, nato ad Arcidoso il 27/6/1938 ed ivi residente in località Montelaterone, per una villetta in località Montelaterone, composta di n.2 vani ad uso garage nel P° 3° e di n.5 vani utili più i servizi nel Piano Terra ;

Considerato che i lavori sono stati iniziati nel mese di maggio 1970 ed ultimati nel mese di gennaio 1972 ;

Visto il certificato dell'Ufficiale Sanitario che dichiara abitabile la villetta suddetta a tutti gli effetti igienico-sanitari ;

Visto che è stato soddisfatto il pagamento per la tassa di cc. gg. con bollettino n° 6 in data 17 gennaio 1972 ;

Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934 n. 1265 per l'abitabilità di case e parti di esse,

A U T O R I Z Z A

il Sig. MENCARINI Adrio ad adibire la villetta sud

UFFICIO DI ARCIDOSO (UFFICIO URBANISTICA)
ARCHIVIAZIONE ANNO 1999.2000
Allegato alla P.E. LIC/CONC/DIA/AUT.
N° 48 DEL 1969
IL PRATICO INCARICATO

AG

detta in località "Montelaterone", ad uso di civili
le abitazione .

Arcidosso, lì 18 gennaio 1972

IL SINDACO



V. Gini Fulvio

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2013

Data: 08/05/2013 - Ora: 10.07.19
Visura n.: GR0045649 Pag: 1

Segue

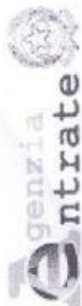
Dati della richiesta	MENCARINI ADRIO
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di ARCIDOSO (Codice: A369) Provincia di GROSSETO

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ARCIDOSO(Codice A369) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		17	565	1			A/7	1	8 vani	Euro 1.053,57	VIA DA DENOMINARSI n. 70 piano: T -S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 n. 6592 .1/2013 in atti dal 13/02/2013 (protocollo n. GR0016992) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
2		17	565	2			C/6	3	58 m ²	Euro 107,84	VIA DA DENOMINARSI piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 n. 6593 .1/2013 in atti dal 13/02/2013 (protocollo n. GR0016993) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	

Totale: vani 8 m² 58 Rendita: Euro 1.161,41

Intestazione degli immobili indicati al n. 1



Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2013

Data: 08/05/2013 - Ora: 10.07.19
Visura n.: GR0045649 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	MENCARINI ADRIO
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di ARCIDOSO (Codice: A369) Provincia di GROSSETO

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ARCIDOSO(Codice A369) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati ulteriori
1		17	565	1			A/7	1	8 vani	Euro 1.053,57	VIA DA DENOMINARSI n. 70 piano: T -S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 n. 6592 .1/2013 in atti dal 13/02/2013 (protocollo n. GR0016992) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA VIA DA DENOMINARSI piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 n. 6593 .1/2013 in atti dal 13/02/2013 (protocollo n. GR0016993) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
2		17	565	2			C/6	3	58 m ²	Euro 107,84	

Totale: vani 8 m² 58 Rendita: Euro 1.161,41

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2013

Data: 08/05/2013 - Ora: 10.07.19
Visura n.: GR0045649 Pag: 2

Fine

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ARCIDOSO(Codice A369) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		17	565	4			C/6	6	36 m²	Euro 105,98	VIA DA DENOMINARSI n. 70 piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 n. 6612. 1/2013 in atti dal 13/02/2013 (protocollo n. GR0017013) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Notifica
2		17	565	5			A/10	U	2,5 vani	Euro 619,75	VIA DA DENOMINARSI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 n. 6613. 1/2013 in atti dal 13/02/2013 (protocollo n. GR0017014) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Notifica

Immobile 1: Notifica: 346/2001

Immobile 2: Notifica: 347/2001

Totale: vani 2,5 m² 36 Rendita: Euro 725,73

Totale Generale: vani 10,5 m² 94 Rendita: Euro 1.887,14

Unità immobiliari n. 4 Ricevuta n. 14110

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: GIUSTARINI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio in frazione Montelaterone via Nuova n. 70

Trattasi di un mini appartamento destinato ad ufficio al piano seminterrato, ubicato nel complesso dell'abitazione di cui sopra, al quale è possibile accedere esternamente mediante una scala in ferro lavorato posta nella corte comune (dovrà essere accesa in futuro una servitù di passo pedonale) ed internamente da uno dei due garage.

L'ufficio, il cui stato di manutenzione risulta essere normale, è costituito da due ambienti oltre l'ingresso (è sprovvisto di bagno) e presenta una superficie al lordo delle murature esterne ed interne di mq. 36,84.

I pavimenti interni sono in mattonelle di monocottura, le pareti e i soffitti sono intonacati e idoneamente tinteggiati e le porte sono in legno tamburato; è presente l'impianto elettrico.

L'unità immobiliare, è censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Arcidosso al foglio n. 17, particella n. 565, subalterno n. 5, categoria A/10, classe U, consistenza vani 2,5 e rendita catastale €. 619,75.

Presso il Comune di Arcidosso Ufficio Urbanistica è stato possibile reperire la pratica di condono edilizio di cui alla Legge . 724/94, che ha permesso la sanatoria di detto immobile; la relativa concessione edilizia porta il n. 85 e la data del 29.01.1999; è assente il relativo certificato di abitabilità.

Rispetto al progetto in sanatoria, lo stato di fatto dell'ufficio presenta alcune incongruenze consistenti in un tramezzo divisorio l'ingresso da un ambiente e nella scala esterna di accesso, realizzati successivamente.

La stesse incongruenze sono presenti nella planimetria catastale.

Conferito con il tecnico del Comune di Arcidosso, è emerso, visti gli strumenti urbanistici attualmente in vigore, che sarà possibile sanare le opere sopra descritte ed ottenere di conseguenza la relativa attestazione di conformità urbanistica.

Seguono documentazione fotografica, planimetria e visura catastale, concessione edilizia in sanatoria:



2516
MODULARIO
P. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

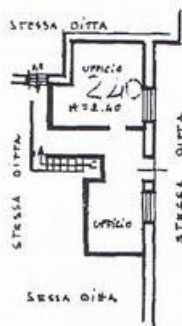
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

186 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1936 N. 410)

PIANO AMMEZZATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

Compart. di ARCIDOSSO (A369) - Foglio 17 Particella 565 - Subaltemo 5

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Foglio n° 17

Particella n° 565 sub. 5

Indirizzo - Situazione
NOMINARSI piano

Compilato

P.



Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2013

Data: 08/05/2013 - Ora: 10.07.19
Visura n.: GR0045649 Pag: 2

Fine

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ARCIDOSO(Codice A369) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		17	565	4			C/6	6	36 m²	Euro 105,98	VIA DA DENOMINARSI n. 70 piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 n. 6612. 1/2013 in atti dal 13/02/2013 (protocollo n. GR0017013) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Notifica
2		17	565	5			A/10	U	2,5 vani	Euro 619,75	VIA DA DENOMINARSI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 n. 6613. 1/2013 in atti dal 13/02/2013 (protocollo n. GR0017014) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Notifica

Immobile 1: Notifica: 346/2001

Immobile 2: Notifica: 347/2001

Totale: vani 2,5 m² 36 Rendita: Euro 725,73

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

Totale Generale: vani 10,5 m² 94 Rendita: Euro 1.887,14

Unità immobiliari n. 4 Ricevuta n. 14110

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: GIUSTARINI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COMUNE DI ARCIDOSO

PROVINCIA DI GROSSETO
UFFICIO TECNICO - SETTORE URBANISTICA

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 85 del 29.01.1999

- Vista la domanda del e residente in Montelaterone Via Nuova ad ottenere, in relazione al disposto di cui al Capo IV e V della legge 28 febbraio 1985 n°47, con successive modifiche ed integrazioni, la **SANATORIA** delle opere abusive realizzate in questo Comune su area distinta al N.C.E.U., FOGLIO N° 17, PARTICELLA N. 565.
CONSISTENTE IN: cambio di destinazione d'uso di parte di magazzino in uffici all'interno dell'unità immobiliare ubicata in Montelaterone Via Nuova n. 70.

- Visto l'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n°724, con successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la legge 449 del 27/12/1997;
- Visto il disposto di cui al Capo IV e V della legge 28 febbraio 1985 n°47, con successive modifiche ed integrazioni;
- Accertato che la documentazione prodotta risulta regolare e completa, ai sensi del capo IV e V della legge 47/85;
- Dato atto che il richiedente ha interamente effettuato il pagamento a **TITOLO DI OBLAZIONE** su C/C n° 255000 intestato ad Amministrazione P.T. Servizio Abusivismo Edilizio per complessive lire 306.000 (trecentoseimilalire);
- Visto che, per la sanatoria in argomento, L'OBLAZIONE DEFINITIVA è stata interamente corrisposta;
- Dato atto che il richiedente ha interamente effettuato il pagamento dovuto per gli oneri concessori, per complessive lire 841.900 (ottocentoquarantunomilanovecentolire);
- Visti gli strumenti urbanistici in questo comune;

ACCORDA IN SANATORIA

AL SIG. e residente in Montelaterone Via
Nuova n. del disposto di cui al Capo IV e V
della legge 28 febbraio 1985 n°47 con successive modifiche ed integrazioni;

LA CONCESSIONE PER LE SEGUENTI OPERE EDILIZIE ABUSIVE:

Cambio di destinazione d'uso di parte di magazzino in uffici all'interno dell'unità immobiliare ubicata in Montelaterone Via Nuova n. 70.

Si precisa che:

1. I diritti dei terzi si intendono salvi, riservati e rispettati;

2. Non possono essere eseguiti lavori di modifica di opere sanate senza il preventivo rilascio di regolare concessione edilizia o autorizzazione edilizia ;
3. Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti edilizi vigenti.

Dalla Residenza Municipale, lì 29 gennaio 1999


Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica
Arch. Domenico Melone


Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi.....17.12.2009.....l'originale della presente concessione con n°.....allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato. Il DICHIARANTE.....Minerva.....

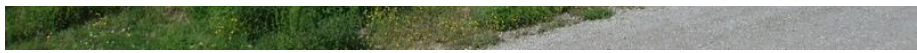






Tale manutenzione è presente anche nella programmazione catastale.

C
a
a
S
c



Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



4



Appartamento in via Monaci n. 10

Trattasi di un appartamento adibito ad abitazione residenziale della superficie al netto delle murature esterne ed interne di mq. 72,76, posto al piano primo del fabbricato, ubicato nella zona P.E.E.P. di Castel del Piano.

A corredo dell'unità immobiliare sono presenti un ampio balcone a servizio del soggiorno, uno più piccolo a servizio della camera singola, della superficie complessiva di mq. 18,02, una soffitta della superficie di mq. 78,32, alla quale è possibile accedere attraverso una botola posta sul pianerottolo condominiale ed un garage al piano terreno della superficie di mq. 31,39.

L'abitazione, costruita in cemento armato e laterizio, il cui stato di manutenzione risulta essere normale, è costituita da un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere, un disimpegno, un bagno, un w.c. ed un ripostiglio ubicato sul balcone.

I pavimenti interni sono in mattonelle di monocottura, le pareti e i soffitti sono intonacati e idoneamente tinteggiati, nel caso dei bagni e della cucina sono presenti i rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica, le porte sono in legno tamburato, le finestre in legno di douglas e la porta di ingresso è blindata.

Sono presenti gli impianti di riscaldamento a gas metano, l'impianto elettrico e l'impianto idrico.

L'unità immobiliare, _____ è censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Castel del Piano al foglio n. 31, particella n. 1194, subalterno n. 22, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5 e rendita catastale €. 426,08.

Il garage è censito al foglio n. 31, particella n. 1194, subalterno 3, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 32,00 e rendita catastale €. 102,46.

Presso il Comune di Castel del Piano Ufficio Urbanistica è stato possibile reperire il progetto di variante alla concessione edilizia n. 50 del 1995 (progetto originario), il cui deposito è stato protocollato in data 10.07.1998 con numero 6139.

Non è stato invece possibile reperire il relativo certificato di abitabilità.

Rispetto all'ultimo progetto presentato, lo stato di fatto dell'abitazione presenta alcune incongruenze consistenti in alcune opere eseguite in assenza di titoli abilitativi e mai sanate.

Esse consistono nello spostamento sulla medesima parete della finestra del bagno dell'appartamento e nell'apertura di una porta per accedere allo scannafosso nel garage.

Conferito con il tecnico del Comune di Castel del Piano, è emerso, visti gli strumenti urbanistici attualmente in vigore, che sarà possibile sanare la finestra ed ottenere di conseguenza la relativa attestazione di conformità urbanistica, ma non sarà possibile sanare l'accesso allo scannafosso.

Dovranno di conseguenza essere presentate all'Agenzia delle Entrate nuove planimetrie catastali sia dell'appartamento che del garage, essendo quelle esistenti non conformi allo stato di fatto.

Seguono documentazione fotografica, planimetrie e visure catastali, concessione edilizia:



Data presentazione: 03/06/1998 - Data: 07/06/2013 - n. GR0076436 - Richiedente GIUSTARINI GIORGIO

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO



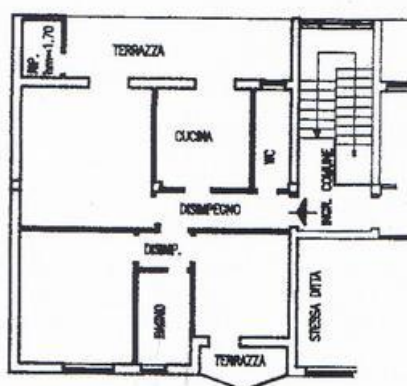
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEL)

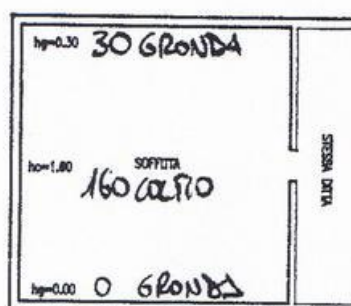
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel del Piano via via Monaci civ. 6

PIANO PRIMO
h=2.70



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal geometra
(Titolo, cognome e nome)

Minelli Mauro

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 03/06/1998
Tot. fogge: 1 - Formato di acq.: A4
n. 1194 sub. 22

Data: 25.05.1995
Firma



Castel del Piano - Comune di Castel del Piano - Denominazione: MENICARINI - Foglio: 31 - Part: 1194 - Sub: 22
EUGENIO MONACI n. 6 piano: 1;

Data presentazione: 03/06/1998 - Data: 07/06/2013 - n. GR0076438 - Richiedente GIUSTARINI GIORGIO

MODULARIO
n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

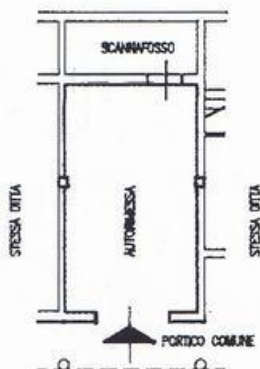
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel del Piano..... via via Monaci..... civ.....

PIANO SEMINTERRATO
h=2.40



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 07/06/2013 - Tutta la provincia - Denominazione: MENCARINI - Foglio: 31 - Part: 1194 - Sub: 3
VIA EUGENIO MONACI piano: S1;

Dichiarazione di N.C. ☒	Compilata dal geometra (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Utilità derivata ☐	Minelli Mauro	
Data presentazione: 03/06/1998 - Data: 07/06/2013 - n. GR0076438 - Richiedente: GIUSTARINI GIORGIO		
Tot. fogli: 1 - Formato di acq.: A4 (208x297) - Fogli di esposto: 1 - n. 1194 sub 3	786	
25.05.1995		



Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 07/06/2013

Data: 07/06/2013 - Ora: 09.55.41
Visura n.: GR0076432 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: MENCARINI Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GROSSETO
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTEL DEL PIANO(Codice C085) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		31	1194	22			A/2	2	5,5 vani	Euro 426,08	VIA EUGENIO MONACI n. 6 piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/07/2002 n. 35771 -1/2002 in atti dal 09/07/2002 (protocollo n. 118357) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Notifica

Immobile 1: Notifica: 1403/1998

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 07/06/2013

Data: 07/06/2013 - Ora: 09.55.41 Fine
Visura n.: GR0076432 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTEL DEL PIANO(Codice C085) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		31	1194	3			C/6	6	32 m ²	Euro 102,46	VIA EUGENIO MONACI piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/07/2002 n. 35755 -1/2002 in atti dal 09/07/2002 (protocollo n. 118341) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Notifica

Immobile 1: Notifica: 1403/1998

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

Unità immobiliari n. 2 Ricevuta n. 17748 Tributi erariali: Euro 1,00
Visura ordinaria Richiedente: GIUSTARINI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI
CASTEL DEL PIANO

Data 09/07/97

OGGETTO: ⁽¹⁾Denuncia di inizio dell'attività per l'esecuzione⁽²⁾

variante a concessione
edilizia n° 50 del 1995

ai sensi dell'art. 4, comma 11, del D.L. n. 398/93 convertito
dalla legge n. 493/93, così come modificato dall'art. 2,
comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

il sottoscritt o

nat. a Arcidosso

residente in Monte Catone

via Nuova

codice fiscale o partita IVA n. _____

e _____

(cognome e nome o ragione sociale)

nat. a _____

(solo se persone fisiche)

il _____

residente in _____

(_____)

via _____

n. _____

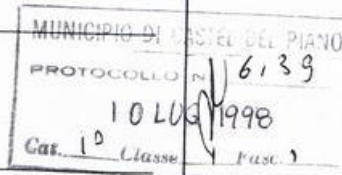
codice fiscale o partita IVA n. _____

in qualità di ⁽³⁾Proprietario

con la presente

DENUNCIA _____

che dalla data del ⁽⁴⁾31/07/96



si procederà a dare inizio ai lavori edili per l'esecuzione degli interventi⁽²⁾

di cui all'oggetto

ai sensi dell'art. 4, comma 11, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398,
convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modificazioni,

- (1) La denuncia di inizio dell'attività (d.i.a.) deve essere presentata almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.
(2) Indicare la tipologia di intervento edilizio che si intende eseguire, secondo la classificazione data dall'art. 4, comma 7, del D.L. n. 398/93 convertito dalla legge n. 493/93, a seguito delle modifiche apportate dall'art. 2, comma 60, della legge 23-12-1996, n. 662.
(3) Proprietario dell'immobile o chiunque abbia titolo in base alle vigenti norme.
(4) Almeno venti giorni dopo la trasmissione della presente d.i.a. e, comunque, dopo l'ottenimento del nulla-osta eventualmente necessari secondo le vigenti norme per le opere soggette a concessione edilizia.

COPIA PER IL RICHIEDENTE

Data di presentazione _____

Prot. Numero _____

L'IMPIEGATO ADDETTO: _____

Appartamento in via Monaci n. 10

Trattasi di un appartamento adibito ad abitazione residenziale della superficie al netto delle murature esterne ed interne di mq. 85,52, posto al piano primo del fabbricato, ubicato nella zona P.E.E.P. di Castel del Piano.

A corredo dell'unità immobiliare sono presenti un ampio balcone a servizio del soggiorno, uno più piccolo a servizio della camera singola, della superficie complessiva di mq. 20,99, una soffitta della superficie di mq. 104,58, alla quale è possibile accedere attraverso una botola posta sul pianerottolo condominiale, una corte ad uso esclusivo al piano terreno della superficie di mq. 37,80 ed un garage al piano terreno della superficie di mq. 37,80.

L'abitazione, costruita in cemento armato e laterizio, il cui stato di manutenzione risulta essere normale, è costituita da un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere, uno studio, un disimpegno, un bagno ed un w.c.

I pavimenti interni sono in mattonelle di monocottura, le pareti e i soffitti sono intonacati e idoneamente tinteggiati, nel caso dei bagni e della cucina sono presenti i rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica, le porte sono in legno tamburato, le finestre in legno di Douglas, le portefinestre sono altresì dotate di controfinestre in alluminio anodizzato e la porta di ingresso è blindata.

Sono presenti gli impianti di riscaldamento a gas metano, l'impianto elettrico e l'impianto idrico.

L'unità immobiliare, è censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Castel del Piano al foglio n. 31, particella n. 1194, subalterno n. 23, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7 e rendita catastale €. 542,28.

Il garage è censito al foglio n. 31, particella n. 1194, subalterno 4, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 33,00 e rendita catastale €. 106,67.

Presso il Comune di Castel del Piano Ufficio Urbanistica è stato possibile reperire il progetto di variante alla concessione edilizia n. 50 del 1995 (progetto originario), il cui deposito è stato protocollato in data 10.07.1998 con numero 6139.

Non è stato invece possibile reperire il relativo certificato di abitabilità.

Rispetto all'ultimo progetto presentato, lo stato di fatto dell'abitazione risulta conforme come lo risulta la planimetria catastale.

Per quanto attiene il garage, mentre lo stato di fatto è conforme all'ultimo progetto presentato, la planimetria catastale risulta invece difforme, per cui sarà necessaria la redazione e la presentazione di una nuovo elaborato catastale.

Seguono documentazione fotografica, planimetrie e visure catastali, concessione edilizia:



j



MODULARIO
n. 1194



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

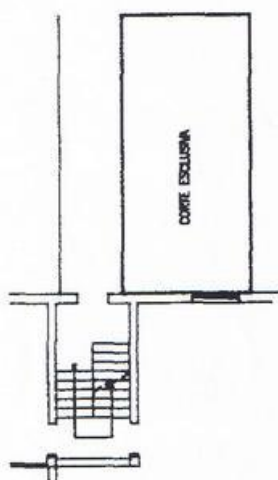
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

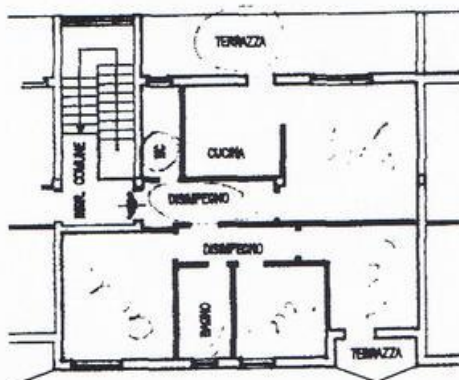
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel del Piano via via Monaci civ. 6

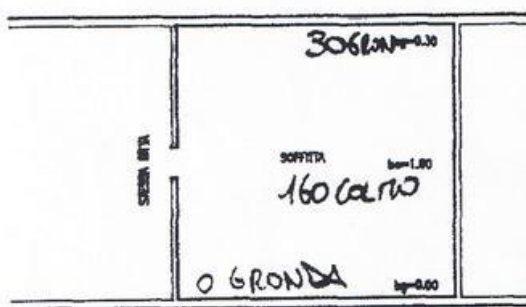
PIANO TERRA



PIANO PRIMO
h=2.70



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.



Compilata dal geometra

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 03/06/1998 -

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A

n. 1194 sub 23

05.05.1995

VIA EUGENIO MONACI n. 6 piano: 1;



MODULARIO
art. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

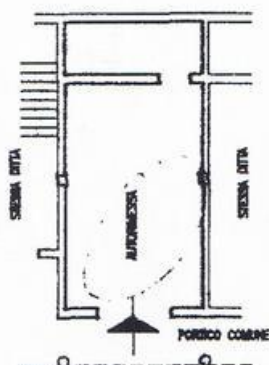
MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel del Piano via via Monaci civ.

Catasto, Territorio e Urbanistica - Pubblicazioni, ricerca ristretta - Situazione al 07/06/2013 - Tutta la provincia - Soggetto: MENCARINI FABRIZIO - Foglio: 31 - Part: 1194 - Sub: 4
VIA EUGENIO MONACI piano: S1;

PIANO SEMINTERRATO
h=2.85



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

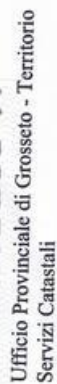
Ultima variazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal geometra

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 03/06/1998 - D
Tot. schede catastali: 1
F. 31





Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2013

Data: 28/05/2013 - Ora: 17.48.20
Visura n.: T289819 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTEL DEL PIANO (Codice: C085)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO
Unità immobiliare	Foglio: 31 Particella: 1194 Sub.: 23

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		31	1194	23			A/2	2	7 vani		Euro 542,28
Indirizzo											
VIA EUGENIO MONACI n. 6 piano: 1;											
Notifica											
-											
Partita											
-											
Mod.58											
1002460											
TESTATI											

DATI ANAGRAFICI

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2013

Data: 28/05/2013 - Ora: 17.47.29
Visura n.: T289482 Pag: 1
Fine

Dati della richiesta		Comune di CASTEL DEL PIANO (Codice: C085)									
Catasto Fabbricati		Provincia di GROSSETO									
Unità immobiliare		Foglio: 31 Particella: 1194 Sub.: 4									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		31	1194	4			C/6	6	33 m²	Euro 105,67	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/07/2002 n. 35756 1/2002 in atti dal 09/07/2002 (protocollo n. 118342) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA EUGENIO MONACI piano: S1;									
Notifica		-					Partita		-	Mod.58	1002460

INTESTATI

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI
CASTEL DEL PIANO

COPIA PER IL RICHIEDENTE

Data di presentazione

Data 09/07/97

OGGETTO: ⁽¹⁾Denuncia di inizio dell'attività per l'esecuzione⁽²⁾

variante a concessione
edilizia n° 50 del 1995

Prot. Numero

L'IMPIEGATO ADDETTO:

ai sensi dell'art. 4, comma 11, del D.L. n. 398/93 convertito
dalla legge n. 493/93, così come modificato dall'art. 2,
comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

il sottoscritt o

nat a Archirosso

(solo se persona)

residente in Montelatoro

via Nuova

codice fiscale o partita IVA n. _____

e _____

(cognome e nome o ragione sociale)

nat a _____

(solo se persona fisica)

residente in _____

via _____

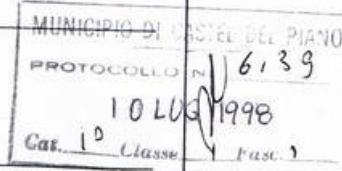
codice fiscale o partita IVA n. _____

in qualità di⁽³⁾ Proprietario

con la presente

DENUNCIA

che dalla data del⁽⁴⁾ 31/07/96



si procederà a dare inizio ai lavori edili per l'esecuzione degli interventi⁽²⁾

di cui all'oggetto

ai sensi dell'art. 4, comma 11, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398,
convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modificazioni,

- (1) La denuncia di inizio dell'attività (d.i.a.) deve essere presentata almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.
(2) Indicare la tipologia di intervento edilizio che si intende eseguire, secondo la classificazione data dall'art. 4, comma 7, del D.L. n. 398/93 convertito dalla legge n. 493/93, a seguito delle modifiche apportate dall'art. 2, comma 60, della legge 23-12-1996, n. 662.
(3) Proprietario dell'immobile o chiunque abbia titolo in base alle vigenti norme.
(4) Almeno venti giorni dopo la trasmissione della presente d.i.a. e, comunque, dopo l'ottenimento del nulla-osta eventualmente necessari secondo le vigenti norme per le opere soggette a concessione edilizia.

Mod. L. 013a/01

maggioli

--

DATI DERIVANTI DA
Impianto meccanografico del 09/06/1975

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprieta' per 3/96
(1) Proprieta' per 3/96
(1) Proprieta' per 12/48
(1) Proprieta' per 3/48
(1) Proprieta' per 3/96
(1) Proprieta' per 4/48
(1) Proprieta' per 3/96
(1) Proprieta' per 12/48
(1) Proprieta' per 4/48
(1) Proprieta' per 4/48
(1) Proprieta' per 3/96
(1) Proprieta' per 3/96
o n . CR0140350) Registrazione: UR Sede: GROSSETO

Superficie commerciale degli immobili

Ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili, verrà utilizzata la metodologia riportata dalla NORMA UNI 10750 che è stata elaborata dall'UNITER (ente federato all'UNI) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998 e dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138.

Per quanto attiene i due appartamenti in zona P.E.E.P. a Castel del Piano, le superfici convenzionali saranno calcolate ai sensi del D.M. 05.08.1994 e della deliberazione di G.R.T. n. 328/1996.

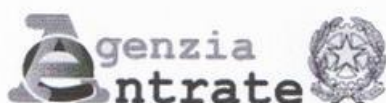
Prezzi di mercato

Al fine del calcolo del valore di mercato delle unità immobiliari, previa considerazione dello stato di conservazione, della vetustà e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, saranno presi quale riferimento i prezzi di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare), disponibili al secondo semestre dell'anno 2012.

Per le unità immobiliari in zona P.E.E.P. a Castel del Piano, saranno utilizzati i valori determinati dall'Amministrazione Comunale, giusta la deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 23 Settembre 2013.

Per quanto attiene invece i terreni, quale riferimento saranno presi i valori agricoli medi della Provincia di Grosseto regione agraria n. 1 (Arcidosso e Castel del Piano) e regione agraria n. 2 (Cinigiano), anno di riferimento 2011, anni di applicazione 2011-2013.

Nel caso in cui gli immobili siano gravati da opere eseguite in assenza dei giusti titoli abilitativi, si provvederà, dal valore di ciascun immobile, a detrarre i costi per la loro sanatoria o, nel caso in cui tale interventi non possano essere sanati, si provvederà alla detrazione dei costi per la loro rimessa in pristino o demolizione; al valore di mercato suddetto, dovranno essere portati in detrazione anche gli onorari professionali per la redazione delle pratiche urbanistiche e catastali che dovranno occorrere.



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: ARCIDOSO

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA MONTELATERONE

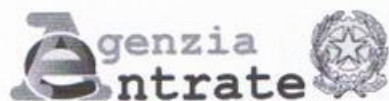
Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	790	1150	L	2,8	4	N
Box	NORMALE	410	610	L	1,1	1,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L			



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: CASTEL DEL PIANO

Fascia/zona: Periferica/RIONE AMIATINA - LOCALITA LE CIACCINE E ZONA INDUSTRIALE (EX A1)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	400	600	L	2	3	N
Laboratori	NORMALE	420	520	L	2,4	3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello



COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

Provincia di Grosseto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 128 del 23-09-13

COPIA

Oggetto: DETERMINAZIONE PREZZO MASSIMO DI CESSIONE APPARTAMENTO IN ZONA PEEP- SIGG.RI MENCARINI ADRIO E FABRIZIO

L'anno duemilatrecentotredici, il giorno ventitre del mese di settembre alle ore 18:30, nella residenza municipale appositamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale con la presenza dei signori:

FRANCI CLAUDIO	SINDACO	P
PIOLI SUSANNA	VICESINDACO	A
PITARDI ROMELIA	ASSESSORE	A
PIERACCINI CINZIA	ASSESSORE	P
PANEBIANCO SALVATORE	ASSESSORE	P
PII MAURIZIO	ASSESSORE	A
FERA FRANCESCA	ASSESSORE	P

Partecipa il Segretario Comunale ASCIONE GIUSEPPE

Il Presidente Sig. FRANCI CLAUDIO in qualità di SINDACO

sottopone agli assessori l'allegata proposta di deliberazione avente l'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la proposta di deliberazione;

Visto il D.Lgs. 18/agosto 2000 n. 267;

Visti i pareri espressi ai sensi del D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

- di approvarla considerandola, come qui di seguito integralmente trascritta, insieme ai suoi allegati;

- la presente deliberazione, con voti unanimi espressi nelle forme legge, è dichiarata:

[X] immediatamente eseguibile (art.134, comma 4^, D.Lgs.267/00);

[] non immediatamente eseguibile.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la nota presentata dal Geom Giustarini Giorgio dello studio tecnico associato Geodue in data 27/06/2013 prot. 5157, con la quale viene richiesta l'attribuzione del valore al mq/di superficie degli immobili siti in Castel del Piano zona PEEP Via E.Monaci di proprietà dei sigg.ri Mencarini Adrio e Fabrizio catastalmente individuabili al Fog.31 P.lla1194 Sub. 22 e 23

VISTO il contratto rep. n. 127961 del 02/02/95 stipulato dal Notaio Ciampolini, con cui si concedeva alla ditta Mencarini Adrio di Montelaterone in diritto di superficie il lotto n.1 ubicato in loc. Cellane di Castel del Piano zona P.E.E.P. al fine di costruirvi n.14 alloggi;

VISTO che all'art.7 dell'atto sopra citato si è stabilito che "... la Giunta Comunale è delegata a stabilire il prezzo di vendita al metro quadrato, in virtù del capitolato presentato dall'impresa edilizia."

Accertato:

- Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 02/04/1999 veniva determinato in Lit./mq. 1.450.000 il prezzo massimo di cessione per fabbricati di analoghe caratteristiche ubicati in zona PEEP;

- Che a seguito del processo inflativo in corso, con il metodo "rivaluta ISTAT", la somma di L/mq 1.450.000 (€ 748,86) viene adeguata applicando il coefficiente 1.355 (periodo Aprile 1999- Agosto 2013) e risulta pari ad Euro 1.014,98 al metro quadrato;

Visti i pareri resi ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Atteso che l'atto non comporta impegno di spesa per l'ente;

SI PROPONE

1) Di stabilire in Euro 1.014,98 al metro quadrato, il prezzo massimo di cessione del bene di proprietà dei sigg.ri Mencarini Adrio e Fabrizio catastalmente individuabili al Fog.31 P.lla1194 Sub. 22 e 23

2) Di dichiarare il presente atto immediatamente esigibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Servizio

Visto l'art.49, comma 1 del D.Lgs 18 Agosto 2000, n.267;

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime, sulla stessa

PARERE Favorevole

Per quanto attiene la regolarità tecnica.

Castel del Piano, li 23-09-2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to PERICCI PAOLO

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Visto l'art.49, comma 1 del D.Lgs 18 Agosto 2000, n.267;

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime, sulla stessa

PARERE

Per quanto attiene la regolarità contabile e

ATTESTA

La copertura finanziaria

Castel del Piano, li

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
f.to PINZUTI ROBERTA

Letto approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
f.to FRANCI CLAUDIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to ASCIONE GIUSEPPE

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

[X] E' pubblicata in data 26-09-13 nel sito web istituzionale di questo comune accessibile al pubblico (art. 32 comma 1, legge 18/ giugno 2009 n. 69) e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art.124, D.Lgs. 267/00);

- Certificato di pubblicazione n.

Castel del Piano 26-09-13

IL VICESEGRETARIO COMUNALE
f.to PIERI ROBERTA

[X] E' dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, comma 4, D.Lgs. 267/00);
[X] E' stata comunicata, con lettera prot. n. 7866, in data 26-09-13 ai signori capigruppo consiliari (art.125, D.Lgs. 267/2000);

Castel del Piano,

[] che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno decorsi 10 gg. dalla pubblicazione (art.134, comma 3, D.Lgs.267/00);

Castel del Piano, 26-09-13

IL VICESEGRETARIO COMUNALE
f.to PIERI ROBERTA

Comune di Castel del Piano

Ufficio Segreteria

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Dalla Residenza Municipale, li

IL VICESEGRETARIO COMUNALE
PIERI ROBERTA

QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI GROSSETO
Legge n. 590 del 26 maggio 1965 - Anno di riferimento 2011 - Anni di applicazione 2011-2013

TIPO COLTURA	REGIONI AGRARIE - VALORI MEDI PER ETTARO						
	N.1	N.2	N.3	N.4	N.5	N.6	N.7
Seminativo	€ 7.500,00	€ 11.000,00	€ 12.000,00	€ 12.500,00	€ 15.000,00	€ 9.000,00	€ 18.000,00
Seminativo irriguo	€ 9.500,00	€ 13.000,00	€ 14.000,00	€ 14.500,00	€ 20.000,00	€ 11.000,00	€ 25.000,00
Seminativo arborato	€ 8.500,00	€ 12.000,00	€ 13.000,00	€ 13.500,00	€ 16.000,00	€ 10.000,00	€ 19.000,00
Seminativo arbor. Irriguo	€ 10.000,00	€ 13.500,00	€ 14.500,00	€ 15.000,00	€ 20.500,00	€ 11.500,00	€ 25.500,00
Orto irriguo	€ 12.500,00	€ 15.000,00	€ 22.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 20.000,00	€ 28.000,00
Frutteto	€ 15.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 20.000,00	€ 30.000,00
Vigneto (*)	€ 19.000,00	€ 22.000,00	€ 24.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 50.000,00	€ 24.000,00
Vigneto in zona a D.O.C.G.	€ 50.000,00	€ 55.000,00	€ 55.000,00	€ 50.000,00	€ 40.000,00		€ 50.000,00
Vigneto D.O.C.	€ 60.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 60.000,00	€ 50.000,00	€ 70.000,00	€ 26.000,00
Uliveto tradizionale	€ 14.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 14.000,00	€ 15.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Uliveto specializzato	€ 18.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 18.000,00	€ 19.000,00		€ 22.000,00
Uliveto D.O.P.	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00				
Pascolo	€ 2.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 3.000,00	€ 5.000,00		€ 6.000,00
Pascolo arborato	€ 2.200,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00	€ 3.200,00	€ 5.500,00		€ 6.500,00
Pascolo cespugliato	€ 1.900,00	€ 4.900,00	€ 4.900,00	€ 2.900,00	€ 4.900,00		€ 5.900,00
Bosco alto fusto	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00			
Bosco misto (macchia med.)	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Bosco ceduo	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Arboricoltura da legno	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00		€ 8.000,00
Castagneto da frutto	€ 13.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 11.000,00			
Vivai	€ 30.000,00	€ 45.000,00	€ 40.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00		€ 45.000,00
Piantonali	€ 12.500,00	€ 15.000,00	€ 22.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00		€ 28.000,00
Pineta da frutto				€ 20.000,00	€ 20.000,00		€ 20.000,00

Note: (*) Vigneto D.O.C.G. Morellino di Scansano: € 95.000.

Grosseto, li 27/09/2011

ALLEGATO 2

IL PRESIDENTE

Calcolo della superficie convenzionale degli immobili

Immobile in Arcidosso (GR) frazione Montelaterone via Nuova s.n.c.

- superficie lorda capannone = mq. 162,80
- superficie corte esclusiva = mq. $1.535,87 \times 10\%$ = mq. 153,59
- totale superficie = **mq. 316,39 arrotondata mq. 316,00**

Immobile in Arcidosso (GR) frazione Montelaterone via Nuova n. 80

- superficie abitazione = mq. 129,64
- superficie balcone = mq. $12,60 \times 25\%$ = mq. 3,15
- superficie terrazza = mq. $29,70 \times 25\%$ = mq. 7,43
- superficie loggia = mq. $4,68 \times 35\%$ = mq. 1,64
- superficie annessi comunicanti = mq. $73,24 \times 50\%$ = mq. 36,62
- superficie corte esclusiva = mq. $539,98 \times 10\%$ = mq. 54,00
- superficie garage = mq. $63,53 \times 50\%$ = mq. 31,77
- superficie garage = mq. $36,56 \times 50\% + mq. 39,09 \times 25\%$ = mq. 28,05
- Totale superficie = **mq. 292,30 arrotondato mq. 292,00**

Immobile in Arcidosso (GR) via Nuova n. 70

- superficie ufficio = **mq. 36,84 arrotondato mq. 37,00**

Immobile in Castel del Piano (GR) località Cellane s.n.c.

- superficie capannone = mq. 314,94
- superficie corte esclusiva = mq. $224,90 \times 10\%$ = mq. 22,49
- totale superficie = **mq. 337,43 arrotondato mq. 337,00**

Immobile in Castel del Piano (GR) via Monaci n. 10

- superficie utile appartamento = mq. 72,76
- superficie non residenziale max 45% di mq. 72,76 = mq. 32,74
- superficie reale balconi = mq. 18,02
- superficie reale soffitta = mq. 78,32

- sommano superficie reale non residenziale = mq. 96,34 > = mq. 32,74
- superficie parcheggi (garage) max 45% di mq. 72,76 = mq. 32,74
- superficie reale parcheggi (garage) = mq. 31,39 < mq. 32,74
- totale superficie convenzionale = mq. 72,76 + 60% di mq. (32,74 + 31,39) = **mq. 111,24**

Immobile in Castel del Piano (GR) via Monaci n. 10

- superficie utile appartamento = mq. 85,52
- superficie non residenziale max 45% di mq. 85,52 = mq. 38,48
- superficie reale balconi = mq. 20,99
- superficie reale soffitta = mq. 104,58
- sommano superficie reale non residenziale = mq. 125,57 > = mq. 38,48
- superficie parcheggi (garage) max 45% di mq. 85,52 = mq. 38,48
- superficie reale parcheggi (garage) = mq. 41,85 > mq. 38,48
- totale superficie convenzionale = mq. 85,52 + 60% di mq. (38,48 + 38,48) = **mq. 131,70**

Calcolo del valore commerciale degli immobili

Immobile in Arcidosso (GR) frazione Montelaterone via Nuova s.n.c.

Poiché in frazione Montelaterone non è prevista dagli strumenti urbanistici vigenti la zona P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), per il valore unitario di mercato sarà preso come riferimento quello del Comune di Castel del Piano che è compreso tra un minimo di €/mq. 400 ad un massimo di €/mq. 600; visto lo stato di conservazione e di vetustà dell'immobile, il valore più congruo sarà di €/mq. 400 abbattuto del 30% in virtù del vincolo cimiteriale cui la zona è sottoposta, dello stato di conservazione e di vetustà dell'immobile.

$$\text{- mq. 316,00} \times (\text{€/mq. 400,00} - 30\%) = \text{€ 88.480,00}$$

Altresì dovranno essere detratti i costi per la rimozione del soppalco interno e delle tettoie esterne e del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, gli oneri urbanistici per la sanatoria di piccole opere abusive e i costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione delle pratiche urbanistiche e catastali.

Di conseguenza :

- valore iniziale di mercato	= €. 88.480,00
- a detrarre rimozione soppalco e tettoie	= €. 3.500,00
- a detrarre oneri urbanistici	= €. 650,00
- a detrarre costi tecnici professionali	= €. 6.300,00
- valore definitivo di mercato	= €. 78.030,00

Immobile in Arcidosso (GR) frazione Montelaterone via Nuova n. 80

- valore unitario di mercato €/mq. 1.000/1.500
- mq. 292,00 x €/mq. 1.000,00 = €. 292.000,00

Al valore di mercato complessivo dovranno essere detratti gli oneri urbanistici per la sanatoria di piccole opere abusive e i costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione delle pratiche urbanistiche e catastali.

Di conseguenza :

- valore iniziale di mercato	= €. 292.000,00
- a detrarre oneri urbanistici	= €. 650,00
- a detrarre costi tecnici professioni	= €. 5.700,00
- valore definitivo di mercato	= €. 285.650,00

Immobile in Arcidosso (GR) frazione Montelaterone via Nuova n. 70

Per quanto attiene gli uffici l'O.M.I. non prevede in frazione Montelaterone il valore di mercato. Pertanto sarà preso come riferimento quello relativo agli uffici in Arcidosso, tenendo in considerazione che l'unità immobiliare è sprovvista di bagno e che, per la sua ubicazione all'interno del fabbricato principale, sarà necessario come precedentemente accennato accendere una servitù di passo pedonale.

Pertanto quale valore unitario di mercato minimo, sarà utilizzato il minimo, decurtato del 20%.

- valore unitario di mercato €/mq. 750/1.100
- mq. 37,00 x €/mq. (750,00 – 20%) = €. 22.200,00

Al valore di mercato complessivo dovranno essere detratti gli oneri urbanistici per la sanatoria di piccole opere abusive e i costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione delle pratiche urbanistiche e catastali.

Di conseguenza :

- valore iniziale di mercato	= €.	22.200,00
- a detrarre oneri urbanistici	= €.	650,00
- a detrarre costi tecnici professioni	= €.	7.200,00
- valore definitivo di mercato	= €.	14.350,00

Immobile in Castel del Piano (GR) via Monaci n. 10

- valore unitario di mercato €/mq. 1.014,98
- mq. 111,24 x €/mq. 1.014,98 = €. 112.906,38

Al valore di mercato complessivo dovranno essere detratti gli oneri urbanistici per la sanatoria di piccole opere abusive e i costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione delle pratiche urbanistiche e catastali.

Di conseguenza :

- valore iniziale di mercato	= €. 112.906,38
- a detrarre oneri urbanistici	= €. 650,00
- a detrarre costi tecnici professioni	= €. 5.700,00
- valore definitivo di mercato	= €. 106.556,38

Immobile in Castel del Piano (GR) via Monaci n. 10

- valore unitario di mercato €/mq. 1.014,98
- mq. 131,70 x €/mq. 1.014,98 = €. 133.672,87

Al valore di mercato complessivo dovranno essere detratti gli oneri urbanistici per la sanatoria di piccole opere abusive e i costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione delle pratiche urbanistiche e catastali.

Di conseguenza :

- valore iniziale di mercato	= €. 133.672,87
- a detrarre costi tecnici professioni	= €. 1.600,00
- valore definitivo di mercato	= €. 132.072,87

Riepilogo dei beni immobili e loro valore di mercato

n. 1: capannone adibito a magazzino posto in Arcidosso (GR) frazione Montelaterone via Nuova s.n.c., è censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Arcidosso al foglio n. 17, particella n. 433, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 160,00 e rendita catastale €. 198,32 – **valore di mercato €. 78.030,00**

n. 2: villa unifamiliare indipendente in Arcidosso (GR) frazione Montelaterone via Nuova n. 80, censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Arcidosso al foglio n. 17, particella n. 565, subalterno n. 1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 8 e rendita catastale €. 1.053,57, con annesso garage censito al foglio n. 17, particella n. 565, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 58,00 e rendita catastale €. 107,84 ed altresì annesso garage censito al foglio n. 17, particella n. 565, subalterno n. 4, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 36,00 e rendita catastale €. 105,98 – **valore di mercato complessivo €. 285.650,00**

n. 3: ufficio in Arcidosso (GR) frazione Montelaterone via Nuova n. 70, censito all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Arcidosso al foglio n. 17, particella n. 565, subalterno n. 5, categoria A/10, classe U, consistenza vani 2,5 e rendita catastale €. 619,75 – **valore di mercato €. 14.350,00**

n. 9: appartamento residenziale in zona P.E.E.P. di Castel del Piano (GR) via Monaci n. 10 piano primo censito all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Castel del Piano al foglio n. 31, particella n. 1194, subalterno n. 22, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5 e rendita catastale €. 426,08 con annesso garage al piano terra censito al foglio n. 31, particella n. 1194, subalterno 3, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 32,00 e rendita catastale €. 102,46 – **valore complessivo di mercato €. 106.556,38**

n. 10: appartamento residenziale in zona P.E.E.P. di Castel del Piano (GR) via monaci n. 10 piano primo censito all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Castel del Piano al foglio n. 31, particella n. 1194, subalterno n. 23, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7 e rendita catastale €. 542,28 con annesso garage al piano terra censito al foglio n. 31, particella n.

1194, subalterno 4, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 33,00 e rendita catastale €. 106,67 –
valore complessivo di mercato €. 132.072,87

IL C.T.U.

(Geom. Giorgio Giustarini)

GEOMETRA GIORGIO GIUSTARINI

Via Ferrucci n. 6 – 58100 GROSSETO

Telefono 3290675415

e-mail studiogiustarini@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
N. 2/12 REG. FALLIMENTI**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
DI AGGIORNAMENTO VALORE**

Grosseto 3 Novembre 2023

GIUDICE DELEGATO : Dott.ssa Claudia Frosini

Premessa

Il sottoscritto Geom. Giorgio Giustarini, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Grosseto al n. 633, con studio in Grosseto via Ferrucci n. 6 ha avuto incarico dal Giudice Delegato Dott.ssa Claudia Frosini in data 31.03.2023, di procedere all'aggiornamento dei valori di mercato di alcuni beni immobili inerenti il fallimento

, originariamente stimati nel mese di

Ottobre dell'anno 2013.

Si fa presente che rimarranno invariate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei fabbricati, i dati urbanistici, i dati catastali e le superfici convenzionali ad eccezione di quelle dei due appartamenti in Castel del Piano via Monaci n. 10, in virtù di quanto sotto riportato.

Varieranno invece i prezzi unitari di mercato, le sanzioni comunali e gli oneri professionali.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili è stata utilizzata la metodologia riportata dalla NORMA UNI 10750 che è stata elaborata dall'UNITER (ente federato all'UNI) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998 e dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138.

Per quanto attiene i due appartamenti in zona P.E.E.P. a Castel del Piano, le superfici convenzionali dovevano essere calcolate ai sensi del D.M. 05.08.1994 e della deliberazione di G.R.T. n. 328/1996 e sulla scorta dei valori determinati dall'Amministrazione Comunale.

A tal riguardo fu inoltrata la domanda tramite PEC in data 13.04.2023 protocollo n. 5309 ed integrata successivamente sempre con PEC del 28.04.2023 protocollo n. 5978.

Non avendo avuto nessuna risposta in merito il sottoscritto inoltrava una prima PEC in data 05.07.2023 ed una seconda del 31.08.2023 con le quali si sollecitava un chiarimento ad un così notevole ritardo nel rilasciare l'attribuzione dei valori.

Il sottoscritto non riceveva nessuna risposta in merito da parte del Comune di Castel del Piano.

Il Curatore del fallimento Dottor Alessandro Carlotti provvedeva quindi ad inviare una sua PEC di sollecito in data 22.09.2023 protocollo n. 14415, in riferimento alla quale ad oggi non è pervenuta nessuna risposta.

Stante quanto sopra riportato si provvederà quindi alla stima dei beni immobili di cui trattasi utilizzando la stessa metodologia riportata dalla NORMA UNI 10750 e dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 (ovviamente molto diversa dai criteri di cui al D.M. 05.08.1994 e alla deliberazione di G.R.T. n. 328/1996), *con l'accorgimento di applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 3% derivante dalla valutazione dei costi specifici di gestione della procedura e/o della tipicità delle vendite fallimentari in termini di garanzia per il futuro acquirente.*

Al fine del calcolo del valore di mercato delle unità immobiliari, previa considerazione dello stato di conservazione, della vetustà e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, saranno presi quale riferimento i prezzi di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare), disponibili al primo semestre dell'anno 2023.

Nel caso in cui gli immobili siano gravati da opere eseguite in assenza dei giusti titoli abilitativi, si provvederà dal valore di ciascun immobile a detrarre i costi per la loro sanatoria o, nel caso in cui tale interventi non possano essere sanati, si provvederà alla detrazione dei costi per la loro rimessa in pristino o demolizione; al valore di mercato suddetto dovranno essere portati in detrazione anche gli onorari professionali per la redazione delle pratiche urbanistiche e catastali che dovranno occorrere.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: CASTEL DEL PIANO

Fascia/zona: Periferica/CASTEL DEL PIANO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	310	600	L	1,9	2,9	L
Laboratori	NORMALE	310	570	L	2,5	3,1	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: ARCIDOSSO

Fascia/zona: Suburbana/MONTEATERONE E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	420	610	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	260	390	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	920	1200	L			

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: CASTEL DEL PIANO

Fascia/zona: Periferica/CASTEL DEL PIANO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

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	660	920	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	430	590	L	1,6	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	1850	L			

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: ARCIDOSO

Fascia/zona: Centrale/ARCIDOSO : CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	610	920	L	3,1	4,5	L

LOTTO N. 1

Capannone in Arcidosso (GR) frazione Montelaterone via Nuova snc

Superficie convenzionale = **mq. 316,39 arrotondata mq. 316,00**

Poiché in frazione Montelaterone non è prevista dagli strumenti urbanistici vigenti la zona P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), per il valore unitario di mercato sarà preso come riferimento quello del Comune di Castel del Piano che è compreso tra un minimo di €/mq. 310,00 ad un massimo di €/mq. 600,00; visto lo stato di conservazione e di vetustà dell'immobile il valore più congruo sarà

di €/mq. 310,00 abbattuto del 30% in virtù del vincolo cimiteriale cui la zona è sottoposta, dello stato di conservazione e di vetustà dell'immobile.

$$- \text{mq. } 316,00 \times (\text{€/mq. } 310,00 - 30\%) = \text{€. } 68.572,00$$

Altresì dovranno essere detratti i costi per la rimozione del soppalco interno e delle tettoie esterne e del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, gli oneri urbanistici per la sanatoria di piccole opere abusive e per la presentazione della pratica di certificazione asseverata di agibilità di cui l'immobile è sprovvisto, oltre ai costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione delle pratiche urbanistiche e catastali.

Infatti conferito con il tecnico del Comune di Arcidosso è emerso, visti gli strumenti urbanistici attualmente in vigore, che non sarà possibile sanare né il soppalco interno, né le tettoie esterne, per cui si dovrà provvedere alla loro demolizione.

Invece sarà possibile ottenere l'attestazione di conformità in sanatoria a riguardo delle due finestre e del w.c.

L'attuale planimetria catastale dovrà essere aggiornata, in quanto la presenza del w.c. nell'elaborato catastale, ma l'assenza dello stesso nello stato di fatto, modifica la rendita catastale.

Di conseguenza :

- valore iniziale di mercato	= €. 68.572,00
- a detrarre rimozione soppalco e tettoie	= €. 3.500,00
- a detrarre oneri urbanistici	= €. 1.500,00
- a detrarre oneri catastali	= €. 100,00
- a detrarre costi tecnici professionali	= €. 7.000,00
- valore definitivo di mercato	= €. 56.472,00

Arrotondato = €. 56.500,00

LOTTO N. 2

**Appartamento residenziale (comprensivo di n. 2 garage ed accessori) in Arcidosso (GR)
frazione Montelaterone via Nuova n. 80**

Superficie convenzionale = **mq. 292,30 arrotondata mq. 292,00**

Valore unitario di mercato €/mq. 920,00/1.200,00

- mq. 292,00 x €/mq. 920,00 = €. 268.640,00

Ufficio in frazione Montelaterone via Nuova n. 80

Superficie convenzionale = **mq. 36,84 arrotondata mq. 37,00**

Per quanto attiene gli uffici l'O.M.I. non prevede in frazione Montelaterone il valore di mercato. Pertanto sarà preso come riferimento quello relativo agli uffici in Arcidosso, tenendo in considerazione che l'unità immobiliare è sprovvista di bagno e che dovrà essere chiuso l'accesso all'abitazione sovrastante.

Pertanto quale valore unitario di mercato sarà utilizzato quello minimo, decurtato del 30%.

Valore unitario di mercato €/mq. 610,00/920,00

- mq. 37,00 x €/mq. (610,00 – 30%) = €. 15.799,00

Sommatoria valori di mercato lotto n. 2

(€. 268.640,00 + €. 15.799,00) = €. 284.439,00

Rispetto al progetto originario, lo stato di fatto dell'abitazione presenta alcune incongruenze consistenti in alcune opere eseguite in assenza di titoli abilitativi e mai sanate.

Esse consistono in modifiche prospettiche all'intero fabbricato, in una diversa distribuzione degli spazi interni, nella costruzione di una finestra a servizio del cucinotto e di una a servizio del w.c., nella realizzazione della terrazza con sottostanti annessi e nel diverso dimensionamento della loggia.

Altresì altre opere di carattere minore sono presenti nei due garage e nell'ufficio.

Conferito con il tecnico del Comune di Arcidosso, è emerso, visti gli strumenti urbanistici attualmente in vigore, che sarà possibile sanare tutte le opere sopra descritte ed ottenere di

conseguenza il relativo permesso di costruire in sanatoria; l'unico intervento che dovrà essere verificato alla presentazione della sanatoria in Comune, sarà quello riferito alla realizzazione della terrazza e dei sottostanti annessi che rappresenta l'ampliamento all'abitazione, fatto che ad oggi il tecnico comunale si sarebbe pronunciato positivamente ma con riserva.

La sottostante voce "oneri urbanistici", è stata calcolata come se la sanatoria fosse possibile.

Le planimetrie catastali dell'abitazione, dei garage e dell'ufficio dovranno essere aggiornate, in quanto gli interventi eseguiti modificano le rendite catastali.

Al valore di mercato complessivo dovranno essere detratti gli oneri urbanistici per la sanatoria delle opere abusive attraverso il permesso di costruire in sanatoria, per la presentazione della pratica di certificazione asseverata di agibilità di cui l'intero immobile dovrà esserne oggetto in virtù delle modifiche apportate, oltre ai costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione delle pratiche urbanistiche e catastali.

Di conseguenza:

- valore iniziale di mercato	= €.	284.439,00
- a detrarre oneri urbanistici	= €.	10.500,00
- a detrarre oneri catastali	= €.	200,00
- a detrarre costi tecnici professioni	= €.	12.000,00
- valore definitivo di mercato	= €.	261.739,00

Arrotondato = €. 261.800,00

LOTTO N. 9

Appartamento e garage in Castel del Piano (GR) via Monaci n. 10 (sub. 22 – sub. 3)

Superficie convenzionale = mq. 112,55 arrotondata mq. 113,00

Valore unitario di mercato €/mq. 920,00

- mq. 113,00 x €/mq. 920,00 = €.

- coefficiente di deprezzamento = 3%

- € 103.960,00 – 3% = € 100.841,20

Rispetto all'ultimo progetto presentato in Comune di Castel del Piano, lo stato di fatto dell'abitazione risulta essere conforme fatto salvo per il diverso posizionamento sulla stessa parete della finestra del bagno.

Invece per quanto riguarda il garage è presente un'apertura che mette in comunicazione il medesimo con lo scannafosso.

Conferito con il tecnico del Comune di Castel del Piano è emerso, visti gli strumenti urbanistici attualmente in vigore, che sarà possibile sanare la finestra ed ottenere di conseguenza la relativa attestazione di conformità in sanatoria e sarà possibile sanare anche l'accesso allo scannafosso a condizione che non venga mutata l'utilizzazione d'uso dell'ambiente.

Ad oggi seppur nella planimetria catastale dell'abitazione è stata omessa la presenza della finestra del bagno e in quella del garage la porta di accesso allo scannafosso è posizionata nella parte opposta della parete, non sarà necessario presentare nessuna denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate in quanto le modifiche non incidono sull'attuale rendita catastale e sulla commerciabilità del bene.

Al valore di mercato complessivo dovranno essere detratti gli oneri urbanistici per la sanatoria di piccole opere abusive, per la presentazione della pratica di certificazione asseverata di agibilità di cui l'immobile è sprovvisto, oltre ai costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione delle pratiche urbanistiche.

Di conseguenza:

- valore iniziale di mercato	= € 100.841,20
- a detrarre oneri urbanistici	= € 2.300,00
- a detrarre costi tecnici professioni	= € 4.700,00
- valore definitivo di mercato	= € 93.841,20

Arrotondato = € 93.900,00

LOTTO N. 10

Appartamento e garage in Castel del Piano via Monaci n. 10 (sub. 23 – sub. 4)

Superficie convenzionale = **mq. 141,68 arrotondata mq. 142,00**

Valore unitario di mercato €/mq. 920,00

- mq. 142,00 x €/mq. 920,00 = €. 130.640,00

- coefficiente di deprezzamento = 3%

- €. 134.900,00 – 3% = €. 126.720,80

Rispetto all'ultimo progetto presentato in Comune di Castel del Piano, lo stato di fatto sia dell'abitazione che del garage risultano essere conformi.

Mentre la planimetria dell'abitazione non dovrà essere presentata, dovrà invece esserla quella del garage, in quanto l'attuale non corrisponde allo stato di fatto e verrà ad essere modificata la rendita catastale.

Al valore di mercato complessivo dovranno essere detratti gli oneri catastali, oltre ai costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione della nuova planimetria catastale e per la presentazione della pratica di certificazione asseverata di agibilità di cui l'immobile è sprovvisto.

Di conseguenza:

- valore iniziale di mercato	= €. 126.720,80
- a detrarre oneri catastali	= €. 50,00
- a detrarre costi tecnici professioni	= €. 3.000,00
- valore definitivo di mercato	= €. 123.670,80

Arrotondato = €. 123.700,00

NOTE

Si fa presente che ai sensi dell'Art. 40 comma 6 della Legge 28.02.1985 n. 47, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento del bene decretato dal Tribunale sarà possibile presentare il "condono edilizio tardivo" a condizione che le opere abusive siano state realizzate entro e non oltre le seguenti date e che gli immobili siano oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive:

- 1 Ottobre 1983 (Condomo Edilizio Legge n. 45/85);
- 31 Dicembre 1993 (Condomo Edilizio Legge n. 724/1994);
- 31 Marzo 2003 (Condomo Edilizio Legge n. 326/2003).

Questa procedura permette di regolarizzare illeciti che risultino anche in contrasto con strumenti urbanistici comunali, regolamenti edilizi e alcune normative nazionali.

IL TECNICO ESTIMATORE

Geom. Giorgio Giustarini