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

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:

MODULARIO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

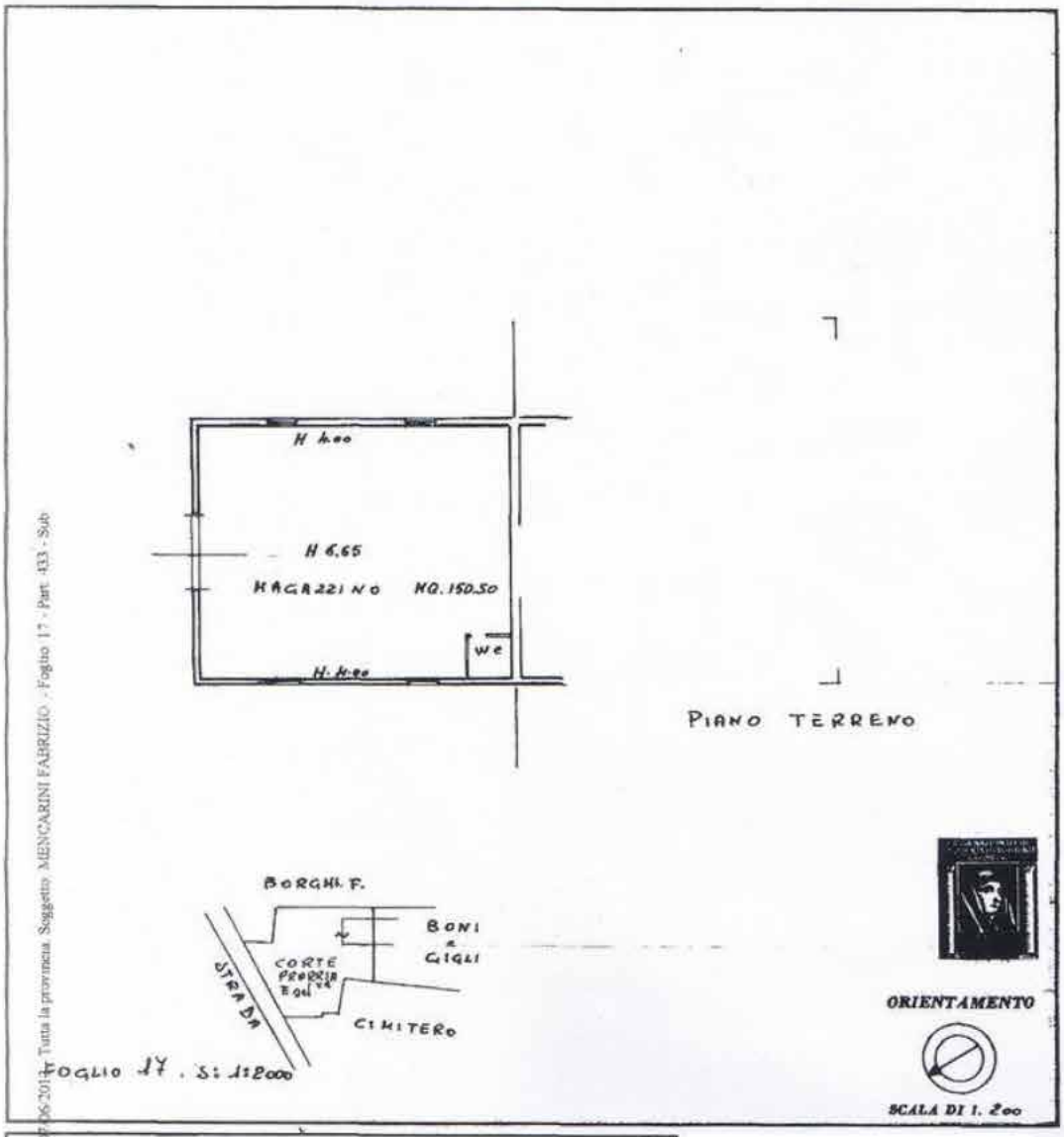
MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N. 145 17

624/1
433 –

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2013

Data: 28/05/2013 - Ora: 17.45.52 Fine

Visura n.: T288775 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di ARCIDOSSO (Codice: A369)** **Provincia di GROSSETO**
Catasto Fabbricati	**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	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 n . 6619 .1/2013 in atti dal 13/02/2013 (protocollo n . GR0017020) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo			VIA DA DENOMINARSI piano: T;									

INTESTATO

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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:

2516

MODULARIO
F. - Gen. 8. T. - 151

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

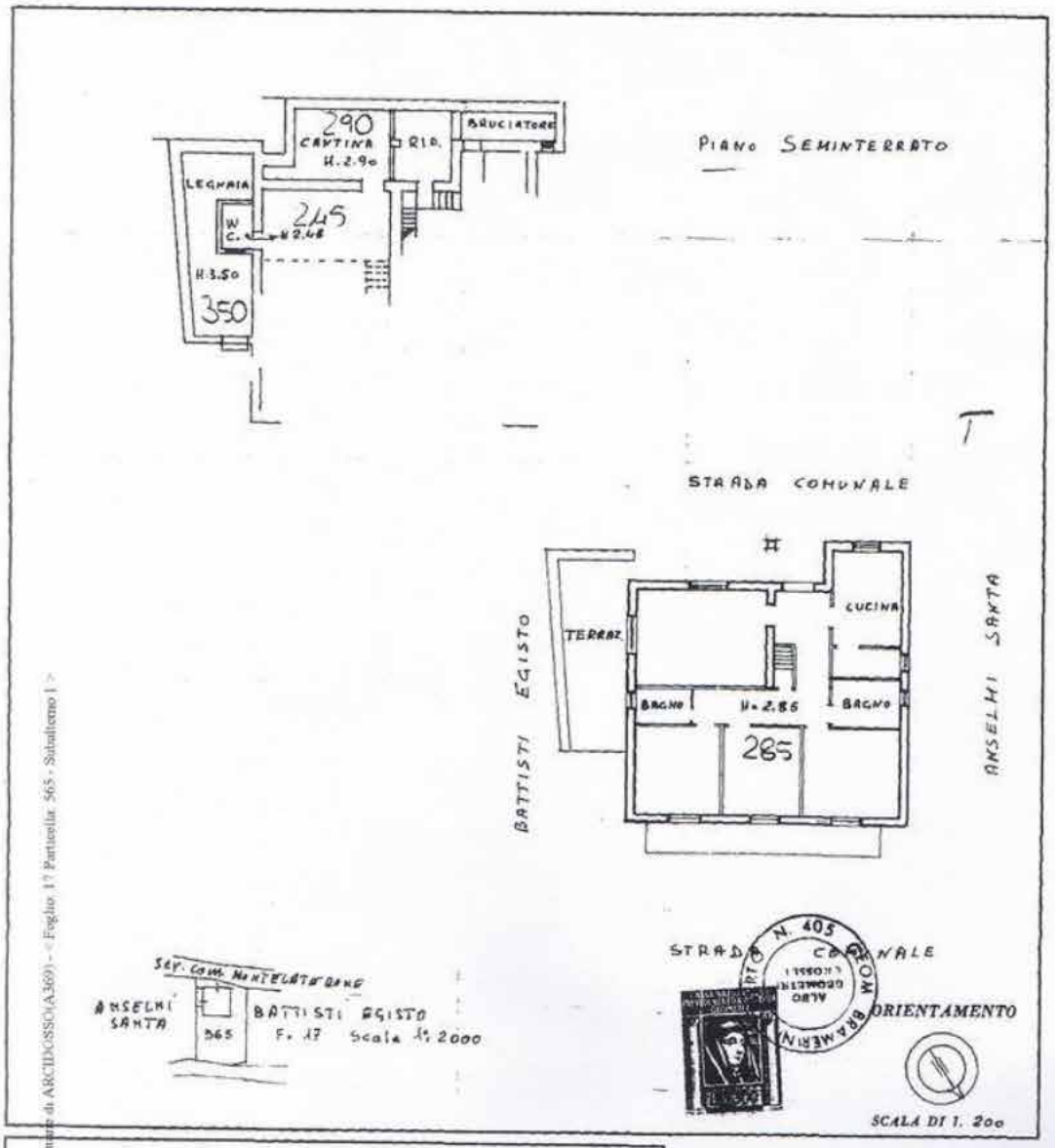
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 50

187 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Pl
Di
All



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 101
15
565/sub1

2516

MODULARIO

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

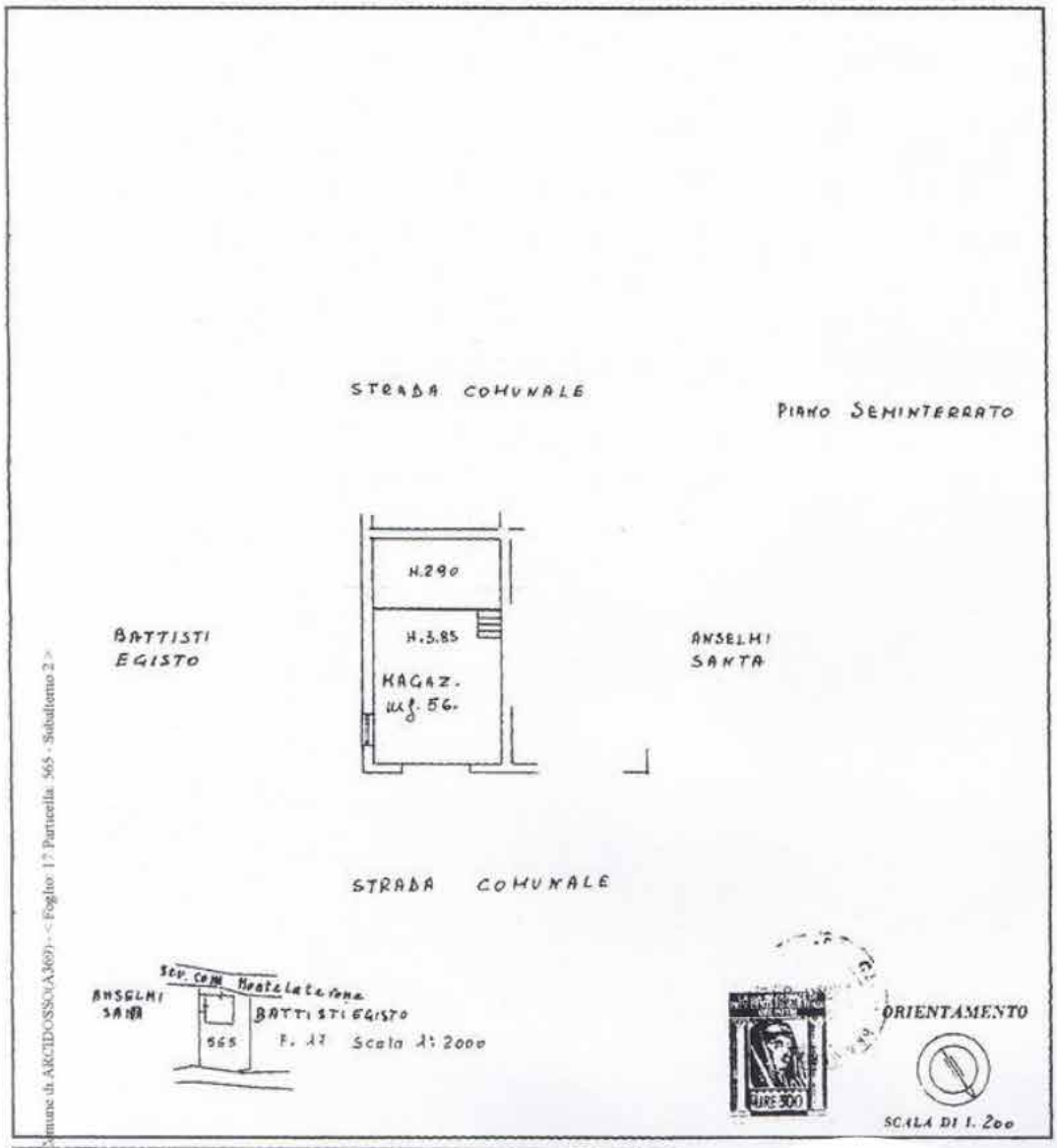
Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Pla

Dis

All



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROV. N. 103

17

565 sub 2

Compr

2

Firm

Data presentazione: 12/06/1987 - Data: 08/05/2013 - n. GR0045665 - Richiedente GIUSTARINI GIORGIO

2516

MODULARIO
F. - ng. rend. - 487

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

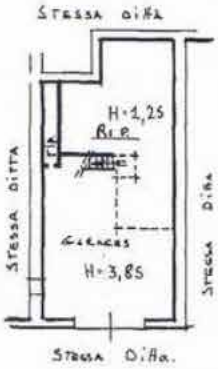
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

185 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

PIANO SEMINTERRATO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24 [illegible] 1991

PROT. N° [illegible]

Foglio n° 17
Part. n° 565 sub. 4

Fabbricati - Stampa [illegible] - Comune di ARCIDOSSO (A355) - Foglio 17 Particella 565 - Subalterno 4 -
INOMINARSI n. 70 PIAZZA ST...

COMUNE DI A R C I D O S S O

PROVINCIA DI GROSSETO

ANNO 1969

PRATICA EDILIZIA N. 48

elativa al Sig. [redacted]

esidente in Arcidosso *Località* Montelaterone

er la esecuzione dei lavori di (1) costruzione di una villetta

i località Montelaterone *Via*

iusta progetto del

npresa

irettore dei lavori

Domanda per il rilascio della licenza edilizia

resentata all' Ufficio comunale	Addì 5 Settembre 1969	N. 5314
nviata all' Ufficiale sanitario	Addì	N.
estituita dall' Ufficiale sanitario	Addì	N.
nviata al Tecnico comunale	Addì	N.
estituita dal Tecnico comunale	Addì	N.
ottoposta al parere della Commissione edilizia	Addì 27 Settembre 1969	N. 17
arere favorevole della Commissione edilizia	Addì "	N.
ilasciata la licenza edilizia	Addì 2 Ottobre 1969	N.
nviata copia della licenza edilizia all' Ufficio imposte di consumo	Addì 4 Ottobre 1969	N.

Domanda per il rilascio del certificato di abitabilità

resentata all' Ufficio comunale	Addì	N.
nviata al Tecnico comunale	Addì	N.
estituita dal Tecnico comunale	Addì	N.
nviata all' Ufficiale sanitario	Addì	N.
estituita dall' Ufficiale sanitario	Addì	N.
ilasciato il certificato di abitabilità	Addì	N.
nviata 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.

C O M U N E D I A R C I D O S S O

(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 Arcidosso 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° S° 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

COMUNE DI ARCIDOSSO (Ufficio URBANISTICA)
ARCHIVIAZIONE ANNO 1999-2000
Allegato alla P.E. LIC/CONC/DIA/AUT.
N° 46 DEL 1969
IL TECNICO INCARICATO

detta in località "Montelaterone", ad uso di civi

le abitazione .

Arcidosso, lì 18 gennaio 1972

IL SINDACO

Agenzia Entrate

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 Segue

Visura n.: GR0045649 Pag: 1

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

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ARCIDOSSO(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 m²		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

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

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 Segue

Visura n.: GR0045649 Pag: 1

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

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ARCIDOSSO(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 m²		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

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2013

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ARCIDOSSO(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 costituto 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. 19 mod. 487

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

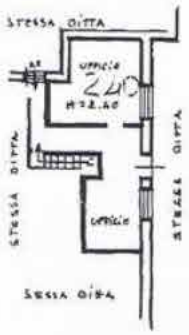
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

186 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

PIANO AMMEZZATO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Foglio n° 17
Parc. n°565 sub. 5

Compilato

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2013

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ARCIDOSSO(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

MARCA DA BOLLO
LIRE 20.000

COMUNE DI ARCIDOSSO

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 (treicentoseimilalire);
- 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. lel 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.....17.12.2001.....***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***.....

Tale mancanza è presente anche nella planimetria catastale.

C

a

a

S

c

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

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:

MODULARIO
d.r.r. n. 487

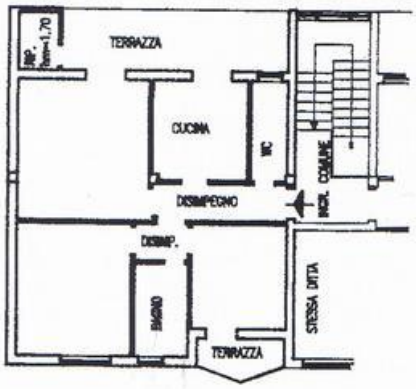
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU

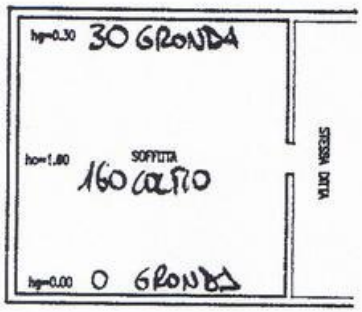
LIRE 200

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

PIANO PRIMO
h=2.70



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal geometra (Titolo, cognome e nome) Minelli Mauro

Iscritto all'albo dei geometri della provincia di Grosseto n. 786

data 25.05.1995 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali: Sezione Foglio 31 Particella n. 1194 sub. 22

MODULARIO
a r r n 497

115

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

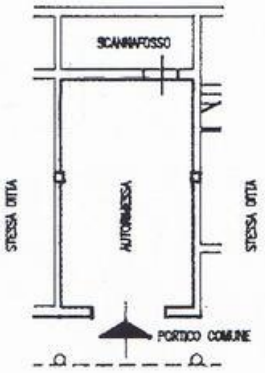
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU

LIRE 200

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

PIANO SEMINTERRATO
h=2.40



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal geometra
(Titolo, cognome e nome)
Minelli Mauro
iscritto all'albo dei geometri della provincia di Grosseto n. 786
25.05.1995

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria depositata in catasto
n. 31 sub. 3
n. 1194

Agenzia Entrate

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 Segue

Visura n.: GR0076432 Pag: 1

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

I. 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

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/06/2013

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 m²		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

MARCA DA BOLLO 20000 VENTIMILA LIRE

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI
CASTELDELPIANO

COPIA PER IL RICHIEDENTE

Data di presentazione

Prot. Numero

L'IMPIEGATO ADDETTO:

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 sottoscritto

nato a Arciolosso (solo se persone fisiche)

residente in Montelaterone

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,

MUNICIPIO DI CASTEL DEL PIANO
PROTOCOLLO N. 6139
10 LUG 1998
Cat. 1° Classe Fasc.

(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.

maggioli Mod. L 013/97

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 a.c.r. n. 497

130

MINISTERO DELLE FINANZE 2625

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

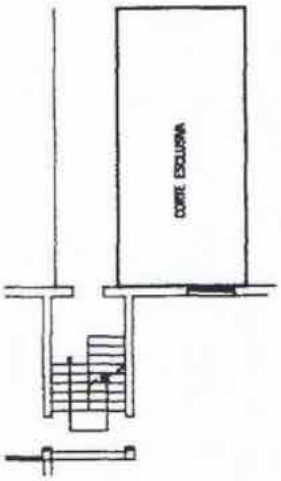
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)

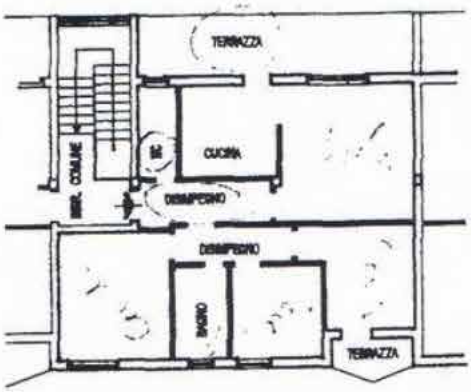
LIRE 200

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

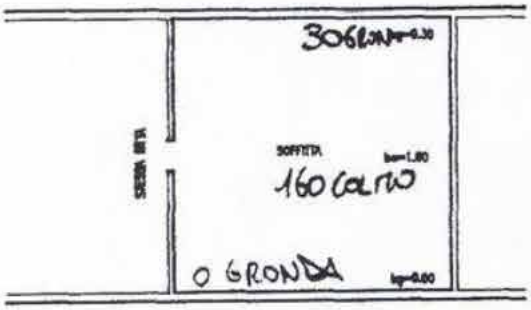
PIANO TERRA



PIANO PRIMO
h=2.70



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Dichiarazione di variazione ☐

Compilata dal geometra

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 03/06/1998 - Identificativi Catastali:
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A
n. 1194 sub 23

MODULARIO
n/r n 487

116

2625

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

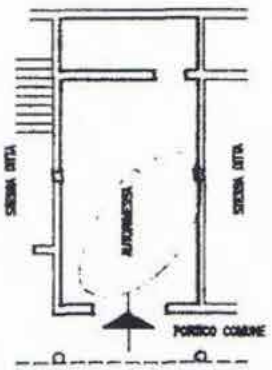
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)

LIRE 200

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

PIANO SEMINTERRATO
h=2.85



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal geometro

RISERVATO ALL'UFFICIO

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2013

Data: 28/05/2013 - Ora: 17.48.20 Fine

Visura n.: T289819 Pag: 1

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

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		31	1194	23			A/2	2	7 vani		Euro 542,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/07/2002 n . 35772 .1/2002 in atti dal 09/07/2002 (protocollo n . 118358) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Indirizzo	VIA EUGENIO MONACI n. 6 piano: 1;				
Notifica	-	**Partita**	-	**Mod.58**	1002460

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI
1	STEL

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 Fine
Visura n.: T289482 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CASTEL DEL PIANO (Codice: C085)**
	Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 31 Particella: 1194 Sub.: 4**

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		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

Unità immobiliari n. 1 Totali elaborati: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MARCA DA BOLLO 20000 VENTIMILA LIRE

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI
CASTELDELPIANO

COPIA PER IL RICHIEDENTE

Data di presentazione

Data 09/07/97

Prot. Numero

L'IMPIEGATO ADDETTO:

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

nato a Arciolosso (solo se persona fisica)

residente in Montelaterone (GR)

via Nuova n.

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,

MUNICIPIO DI CASTEL DEL PIANO
PROTOCOLLO N. 6139
10 LUG 1998
Cat. 1° Classe Fasc. 1

(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.

maggioli Mod. L 013/01

Agenzia

ta: 04/09/2013 - Ora: 18.04.17 Fine

sura n.: T220562 Pag: 1

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 . GR0140350) Registrazione: UR Sede: GROSSETO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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: ARCIDOSSO

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 APPRTAMENTO IN ZONA PEEP- SIGG.RI MENCARINI ADRIO E FABRIZIO

L'anno duemilatredici, 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 esguibile 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 SEGRTETARIO 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, lì

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			
Vivaio	€ 30.000,00	€ 45.000,00	€ 40.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00		€ 45.000,00
Piantonaio	€ 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

IL PRESIDENTE

ALLEGATO 2

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

Immobile in Arcidosso (GR) via Nuova n. 70

- superficie ufficio **= mq. 36,84 arrot. 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 x 10% = mq. 22,49
- totale superficie **= mq. 337,43 arrot. 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.

- mq. 316,00 x (€./mq. 400,00 – 30%) = €. 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**

<u>Immobile in Castel del Piano (GR) via Monaci n. 10</u>

- 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**

<u>Immobile in Castel del Piano (GR) via Monaci n. 10</u>

- 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)