

# PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

---

UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN Grosseto VIA  
CAPODISTRIA n. 51- 53

Geom. Alessia Mancioppi

05/11/2024



Geom. Alessia Mancioppi  
Tel 333.4994506 mail: amancioppi@gmail.com



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Sommario

INCARICO ..... 3

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ..... 4

Quesito 1. .... 5

Quesito 2. .... 7

Quesito 3. .... 8

Quesito 4. .... 16

Quesito 5 ..... 17

Quesito 6 ..... 20

Quesito 7 ..... 20

Quesito 8 ..... 20

Quesito 9 ..... 21

## INCARICO

La sottoscritta geom. Alessia Mancioppi con studio tecnico in Strada di Quercesecca n. 21 a Grosseto iscritta al collegio dei geometri della provincia di Grosseto al n. 1435, è stata incaricata dal Curatore Dott. Flori Paolo (dell'eredità giacente d Ferrari Carlo con decreto del GOP Marina Massi dell'11 settembre 2024 del Tribunale di Grosseto) di redigere la presente la valutazione degli immobili:

1. quota di un mezzo di nuda proprietà superficiaria di appartamento sito in Grosseto VIA CAPODISTRIA n. 53 Scala B Interno 2, Piano 1, censito al catasto fabbricati dal Comune di Grosseto al foglio 89, particella 1291, subalterno 4, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, 5,0 vani, Totale: 88 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 451,90;
2. quota di un mezzo di nuda proprietà superficiaria di rimessa sita in Grosseto VIA CAPODISTRIA n. 51 Interno 2 Piano S1, censito al catasto fabbricati dal Comune di Grosseto al foglio 89, particella 1291, subalterno 24, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, Totale: 18m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 84,60.

### SECONDO LE SEGUENTI ISTRUZIONI:

1. effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile; se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento ovvero eseguite le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato dei luoghi attuale, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante.
2. predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).
3. indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
4. indicare la conformità o meno della costruzione alle concessioni o autorizzazioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, Comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n° 47 specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.
5. descrivere, previo necessario accesso all'interno, l'immobile indicando, Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizioni manutenzione, confini (nel caso di terreni) dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi parti comuni. Indichi se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale. Qualora si tratti di più immobili, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, garage ecc.);
6. dire se è possibile vendere i beni in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione. Proceda inoltre (solo previa autorizzazione del curatore) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione

del frazionamento, allegando in tale ipotesi alla relazione estimativa i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7. accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca dal proprietario e dall'eventuale locatario il contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio se sia ancora pendente il relativo giudizio

8. indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ( ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione; fornire informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese di manutenzione straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari sul bene;

9. determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima ed analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, ovvero: dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene ; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia, indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e ,come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

10.allegare alla relazione scritta una planimetria degli immobili o la copia della planimetria catastale, nonché i certificati catastali, oltre alla documentazione fotografica ritraente gli interni e gli esterni degli immobili, trasferendo una copia dell'intera relazione e delle riproduzioni fotografiche su supporto informatico CD-ROM.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Si è proceduto ad effettuare un sopralluogo presso gli immobili in data 24/09/2024,

Il lavoro è stato impostato come segue:

1. è stata estratta, visionata e studiata l'intera documentazione catastale ed ipotecaria agli atti del procedimento e sono state eseguite verifiche e riscontri della stessa;
2. sono state eseguite le verifiche catastali, ipotecarie e urbanistiche presso gli uffici competenti;
3. sono stati effettuati i sopralluoghi nel corso dei quali si è proceduto ai rilievi metrici e fotografici in data 24/09/2024.

## **Quesito 1.**

*Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile; se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento ovvero eseguite le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato dei luoghi attuale, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante.*

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONI**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono:

- Unità immobiliare destinata a civile abitazione sita in Grosseto VIA CAPODISTRIA n. 53 Scala B Interno 2, Piano 1, censito al catasto fabbricati dal Comune di Grosseto al foglio 89, particella 1291, subalterno 4, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, 5,0 vani, Totale: 88 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 451,90;
- Unità immobiliare destinata a rimessa sita in Grosseto VIA CAPODISTRIA n. 51 Interno 2 Piano S1, censito al catasto fabbricati dal Comune di Grosseto al foglio 89, particella 1291, subalterno 24, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, Totale: 18m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 84,60.

Si riportano di seguito i dati catastali degli immobili riportati nelle visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto:

#### **IMMOBILE 1 – ABITAZIONE**

.

##### **Dati catastali**

Indicazione: Comune E202, Grosseto (GR) catasto fabbricati.

| Ubicazione                                                   | F. | Parti. | Sub | Classamento     | Cl. | Cons.  | Rendita         |
|--------------------------------------------------------------|----|--------|-----|-----------------|-----|--------|-----------------|
| Grosseto(GR) Via Capodistria n. 53 Scala B Interno 2 Piano 1 | 89 | 1291   | 4   | Zona 1 Cat. A/3 | 03  | 5 vani | Euro:<br>451,90 |

##### **Intestati catastali - Titolarità**

- 1. BOTTAI Catia (CF BTTCTA59D65E202H)** nata a GROSSETO (GR) il 25/04/1959 Diritto di: Usufrutto su proprietà superficaria per 1/1
- 2. COMUNE DI GROSSETO (CF 00082520537)** sede in GROSSETO (GR) Diritto di: Proprietà per l'area per 1/1
- 3. FERRARI Carlo (CF FRRCL60M18E202W)** nato a GROSSETO (GR) il 18/08/1960 Diritto di: Nuda proprietà superficaria per 1/2

4. **FERRARI Giovanni** (CF **FRRGNN86L19E202M**) nato a **GROSSETO (GR)** il **19/07/1986** Diritto di: Nuda proprietà superficiaria per 1/2

Si constata che la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato dei luoghi attuale sono conformi e corrispondenti.

Confrontando la planimetria presente presso *l'Ufficio del Catasto* e lo stato di fatto sono presenti le seguenti difformità: la presenza di un pilastro nel corridoio e la posizione della finestra nella camera piccola.

Dette difformità posso essere regolarizzate attraverso la presentazione di una variazione catastale, si riportano di seguito i costi:

| Descrizione                     | Importo  |
|---------------------------------|----------|
| Variazione catastale abitazione | 300,00 € |
| diritti di segreteria catasto   | 50,00 €  |
| TOTALE                          | 350,00 € |

## IMMOBILE 2 – RIMESSA

### Dati Catastali

| Ubicazione                                                  | F. | Parti. | Sub | Classamento     | Classe | Cons.             | Rendita        |
|-------------------------------------------------------------|----|--------|-----|-----------------|--------|-------------------|----------------|
| Grosseto(GR) Via<br>Capodistria n. 51 Interno 2<br>Piano S1 | 89 | 1291   | 24  | Zona 1 Cat. C/6 | 05     | 18 m <sup>2</sup> | Euro:<br>84,60 |

### Intestati catastali Titolarità:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a **GROSSETO (GR)** il 2 [REDACTED] Diritto di: Usufrutto su proprietà superficiaria per 1/1
2. **COMUNE DI GROSSETO** (CF [REDACTED]) sede in **GROSSETO (GR)** Diritto di: Proprietà per l'area per 1/1
3. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a **GROSSETO (GR)** il 1 [REDACTED] Diritto di: Nuda proprietà superficiaria per 1/2
4. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a **GROSSETO (GR)** il [REDACTED] Diritto di: Nuda proprietà superficiaria per 1/2

Si constata che la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato dei luoghi attuale sono conformi e corrispondenti.

Confrontando la planimetria presente presso *l'Ufficio del Catasto* e lo stato di fatto si rileva che nello stato di fatto è presente un pilastro che nelle planimetrie non è rilevato.

Dette difformità posso essere regolarizzate attraverso la presentazione di una variazione catastale, si riportano di seguito i costi:

| Descrizione                     | Importo  |
|---------------------------------|----------|
| Variazione catastale abitazione | 300,00 € |
| diritti di segreteria catasto   | 50,00 €  |
| TOTALE                          | 350,00 € |

## **Quesito 2.**

*Predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni reperito tramite ispezione ipotecaria.

- ISCRIZIONE del 27/06/1988 - Registro Particolare 1229 Registro Generale 8313 Pubblico ufficiale FALANGOLA BRUNO Repertorio 89134 del 17/06/1988. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2238 del 08/09/1988 (QUIETANZA E CONFERMA).
- TRASCRIZIONE del 04/01/1989 - Registro Particolare 88 Registro Generale 130 Pubblico ufficiale FALANGOLA BRUNO Repertorio 91638 del 09/12/1988 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 29/01/1992 - Registro Particolare 2066 Registro Generale 2318 Pubblico ufficiale VITTORIO CASALI DE ROSA Repertorio 185612 del 31/12/1991 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Documenti successivi correlati: Annotazione n. 882 del 13/04/2023 (RISOLUZIONE)
- TRASCRIZIONE del 30/07/1997 - Registro Particolare 6709 Registro Generale 9104 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 10895 del 02/07/1997 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- ISCRIZIONE del 26/07/2023 - Registro Particolare 1320 Registro Generale 12436 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 344 del 03/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 23/04/2024 - Registro Particolare 4875 Registro Generale 6148. Pubblico ufficiale GROSSETO Repertorio 152776/88888 del 17/04/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

### **Quesito 3.**

*Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Lo strumento urbanistico vigente è il Regolamento Urbanistico Comunale di Grosseto, si riportano di seguito l'estratto cartografico dello stesso, con individuato in rosso l'immobile oggetto di stima, il fabbricato ricade nel tessuto consolidato unitario pubblico.

Tavola: PR-02-03 - Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente



|                                                                               |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)                                | Grosseto                                              |
| Perimetri                                                                     | <a href="#">Limite del centro abitato di Grosseto</a> |
| <a href="#">Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente</a> | <a href="#">Classe 6</a>                              |
| Disciplina degli assetti insediativi                                          | <a href="#">Tessuto consolidato unitario pubblico</a> |

#### **Estratto NTA**

[Art.70 Aree urbane / contenuti e finalità](#)

[Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente](#)

[Art.87 bis Modifica alla classificazione degli edifici](#)

[Art.81 Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità](#)

[Classe 6](#)

[Art.85 Edifici ricompresi nelle Classi 4, 5, 6](#)

[Disciplina degli assetti insediativi](#)

[Tessuto consolidato unitario pubblico](#)

[Art.76 Tessuto consolidato unitario pubblico](#)

[Art.157 Generalità](#)

[Art.167 Tessuto Produttivo Promiscuo: regole per gli usi](#)



#### Art.87 bis Modifica alla classificazione degli edifici

1. I proprietari degli edifici censiti all'interno delle schede del patrimonio edilizio esistente, di cui all'elaborato PR\_05, laddove riscontrino che la classe di valore di cui all'art. 81 attribuita all'edificio sia erranea rispetto alle documentate caratteristiche dello stesso, possono proporre una classificazione diversa da quella attribuita producendo una nuova scheda di classificazione conforme a quella tipo, allegata all'elaborato Relazione PR - 08, accompagnata da idonea documentazione di supporto quale:

- estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale con l'individuazione dell'edificio;
- relazione tecnico descrittiva;
- riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (inclusa copia su supporto ottico digitale: DVD, CD, etc.);
- estremi del titolo abilitativo, ovvero, se si tratti di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione;

Previo verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi l'Amministrazione Comunale assume ogni determinazione in merito con apposita deliberazione del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

#### Art.70 Aree urbane / contenuti e finalità

1. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano riconosciuta dalla collettività locale. Corrispondono alla porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio così come definita all'art. 2 comma 1 lett. a) delle presenti norme. Le aree urbane, individuate con apposito segno grafico alla tavola denominata PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000, comprendono:

- il capoluogo (Grosseto)
- i centri abitati minori (Montepescali, Batignano, Braccagni, Istia d'Ombrone, Roselle, Rispescia, Alberese, Principina a Mare, Marina di Grosseto, San Martino, Il Cristo, Casalecci, Stiaicchiole, Principina Terra)
- i nuclei individuati in cartografia come tessuti rurali.

2. Ricadono inoltre nelle aree urbane, costituendone parte integrante, le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000:

- aree per le infrastrutture per la mobilità;
- aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune;
- 3. Ricadono o interessano altresì le aree urbane i seguenti ambiti strategici di sviluppo del territorio:
- aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi;
- aree TRb / Trasformazione degli insediamenti balneari;
- aree TRp / Trasformazione degli assetti insediativi pubblici;
- aree TRprg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi;
- aree TRprgv / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree TRs / Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard;
- aree TRv / Trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi;
- aree TRpr/prg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi produttivi;
- aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali;
- aree RCp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali pubblici;
- aree RCprg / Recupero previsto dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi e/o ambientali;
- aree RCprgv / Recupero previsto dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree RCs / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali a standard;
- aree RCv / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree RCvp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale;
- aree Rpa / Aree a ripristino ambientale;
- aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;

3.bis "nelle 'aree TR / trasformazione degli assetti insediativi'; 'aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali'; aree RC / recupero degli assetti insediativi: si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR\_06. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, nelle more dell'attuazione del loro contenuto, sugli edifici principali esistenti, sono consentiti gli interventi di cui alla rispettiva classe di appartenenza e comunque non ammettendo interventi superiori a quanto ammesso all'art. 9 del DPR 380/2001.

4. Nelle aree urbane gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono orientati al conseguimento di elevati livelli di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al superamento dei fenomeni di degrado, al completamento, al riequilibrio e/o alla ridefinizione degli assetti insediativi e infrastrutturali. Ai fini della tutela e valorizzazione degli insediamenti il Regolamento Urbanistico persegue il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità in termini di:

- dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano;
- dotazione e diversificazione delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse collettivo;
- dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia della risorsa idrica;
- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, per il riutilizzo delle acque reflue;
- dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- utilizzazione di materiali edili e requisiti delle costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il comfort igrometrico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente;
- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;

- qualità dell'architettura contemporanea, con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche, anche mediante attivazione di strategie premiali finalizzate alla sostituzione dei tessuti edilizi di recente formazione ovvero alla loro riqualificazione e/o adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;

- riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti produttivi.

- nel Tessuto Antico, in caso di interventi di sostituzione edilizia, se ammessi dalla classe assegnata ai singoli edifici, è prescritto il Piano di Recupero.

4.bis Ai fini di tutela e valorizzazione degli insediamenti, il RU, nei 'territori di bonifica' (di cui alla Carta Geomorfologica) non ammette la realizzazione di locali seminterrati ed interrati ad uso abitativo o locali accessori alla residenza, con esclusione di autorimesse pertinenziali e impianti tecnologici; prescrive di realizzare il piano di calpestio di nuovi manufatti a 30 cm dal piano di campagna circostante, salvo diversa prescrizione, derivante da eventuali e puntuali studi idraulici allegati alle pratiche edilizie, che potrà determinare un valore superiore.

5. Gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente garantiscono l'integrità fisica dei suoli e delle risorse naturali ed essenziali del territorio, nonché la tutela e/o la valorizzazione delle invarianti strutturali presenti. Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

6. Le aree urbane sono qualificate e connotate dalla presenza delle invarianti strutturali, individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR\_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinate dal Titolo II della Parte Seconda delle presenti norme

7. Le attività e gli usi ammessi nelle aree urbane sono indicati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree e sono dettagliati nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme.

8. Sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici, disciplinati dalle norme di cui ai Capi II, III, e IV del Titolo VI della Parte Seconda:

- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane;

- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale;

- aree esistenti per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto

Fatte salve le disposizioni di cui al Titolo II della Parte II, e di cui ai Titoli II e III della Parte III sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

9. Al fine di assicurare il rispetto della vigente normativa in materia di tutela della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 113 e 114 delle presenti norme, la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:

- in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto dei valori limite e degli obiettivi di qualità fissati per il campo magnetico dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;

- in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, tali interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

10. La disciplina delle aree urbane è indicata nelle disposizioni di cui al presente Titolo e nelle disposizioni relative alle aree richiamate ai precedenti commi 1, 2 e 3 ed è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) alle aree urbane contenute nelle presenti Norme e nei relativi allegati.

11. In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

Art. 76 Tessuto consolidato unitario pubblico

Parte I - Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Nel "Tessuto consolidato unitario pubblico" vi ricadono plessi insediativi di formazione anche non recente, nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia residenziale pubblica, il sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento urbanistico attuativo unitario. All'interno del 'tessuto consolidato unitario pubblico', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;

- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.

2. Nel tessuto consolidato unitario pubblico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V:

- residenza;

- attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;

- attività direzionali;

- attività di servizio;

- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita aventi una SV superiore a 500 mq.

3. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

4. Sul patrimonio edilizio compreso nel "Tessuto consolidato unitario pubblico" esito del coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

5. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero isolato del "Tessuto consolidato unitario pubblico" originariamente assentito:

- modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica.

- la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge;

- realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque preferibilmente delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

6. Non è ammesso il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico.

7. A fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti una tantum:

a. per gli edifici aggregati o singoli, multipiano (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali, come definite dall'art. 35 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 150 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato pr05, ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. L'incremento volumetrico una tantum di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dell'edificio. È consentito superare detto limite volumetrico nel caso in cui si renda necessario garantire l'unitarietà dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali;

b. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 20% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

d. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Sn<sub>r</sub>) esistente in superficie utile lorda (Sul);

e. per gli edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

8. Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) ed e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

9. Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'isolato, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati. L'intervento minimo dovrà riguardare l'edificio singolo, se tale, o edifici aggregati con caratteri morfotipologici unitari.

10. Gli interventi di cui sopra devono garantire:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;

- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc..

11. Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.

12. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e la realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

13. Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 agosto 2003, n. 47/r e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 - 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Nel "Tessuto consolidato unitario pubblico" vi ricadono plessi insediativi di formazione anche non recente, nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia residenziale pubblica, il sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento urbanistico attuativo unitario. All'interno del "tessuto consolidato unitario pubblico", individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;

- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.

2. Nel tessuto consolidato unitario pubblico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V:

- residenza;

- attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;

- attività direzionali;

- attività di servizio;

- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita;

2bis. Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;

- l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;

- i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;

- le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

3. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

4. Sul patrimonio edilizio compreso nel "Tessuto consolidato unitario pubblico" esito del coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

5. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero isolato del "Tessuto consolidato unitario pubblico" originariamente assentito:

- modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica.

- la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge;

- realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque preferibilmente delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

6. Non è ammesso il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico.

7. A fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti una tantum:

- a. per gli edifici aggregati o singoli, multipiano, (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni pertinenziali e volumetriche, come definite dagli artt. 35 e 36 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare il 20% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare per ogni edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR05, ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. E' ammesso il trasferimento dell'incremento di sul da una unità immobiliare all'altra. In ogni caso per gli edifici aventi volumetria inferiore ai 750 mc. è consentito una tantum un incremento volumetrico di mc. 150. L'incremento volumetrico una tantum di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dell'edificio.

- b. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

- c. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla sul così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento pari al 20% della sul legittima dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

- d. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera: addizioni volumetriche in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile lorda (Sul);

- e. per gli edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni volumetriche in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per una sul aggiuntiva massima pari al 20% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare con riferimento al singolo edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

8. Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) ed e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

9. Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'isolato, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati. L'intervento minimo dovrà riguardare l'edificio singolo, se tale, o edifici aggregati con caratteri morfotipologici unitari.

10. Gli interventi di cui sopra devono garantire:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;

- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc..

11. Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.

12. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e la realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

12 bis. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:

- f. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;

- g. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una altezza utile interna non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Per gli edifici secondari di cui alla presente lettera non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

- h. Realizzazione di cantine sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento e di volumi tecnici interrati nel lotto di pertinenza dell'edificio principale di riferimento;

- i. Realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui all'art. 40;

- j. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

12ter. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:

- la superficie coperta (sc) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non computati ai fini della sul, con esclusione dei volumi tecnologici, non può superare i mq 12. Nel solo caso di edifici principali corredati di giardini di pertinenza delle singole unità abitative, potranno, in alternativa, essere realizzati volumi secondari con una sc massima di mq. 2.

13. Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 agosto 2003, n. 47/r e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

Art.81 Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il tessuto di riferimento.

2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente PR\_05 che sono state elaborate secondo la scheda tipo allegate alla Relazione, elaborato PR\_08.

3. Il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

a. Edifici principali:

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Classe 5
- Classe 6

b. Edifici secondari:

- Classe 7

c. Edifici principali e secondari non rilevati considerati quindi unità volumetriche:

- Classi dalla A alla G come descritte nei successivi articoli

4. Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:

- i manufatti e le consistenze edilizie interrare;
- gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base.

5. Sulla base delle classi di valore elencate al comma 3 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo IV della Parte I delle presenti norme. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 45, per gli edifici e le consistenze edilizie legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria, e da quelle di cui all'art. 46 per gli edifici e le consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Il patrimonio edilizio presente al 1942 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale. Le norme di cui al presente Titolo, riferite agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle Classi 1-2-3-costituiscono la normativa applicativa di dettaglio dei principi generali dettati dall'art. 59.

7. Agli edifici e/o complessi edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in applicazione delle previsioni riferite alle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", si applicano le disposizioni di cui alla Classe 6, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile lorda (Sul) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalle singole schede della disciplina di cui all'elaborato PR\_06

8. Il frazionamento di unità immobiliari non può comportare la realizzazione di ulteriori unità ad uso abitativo, con superficie utile lorda (Sul) di media minima inferiore a:

- a. mq. 50 nelle aree urbane;
- b. mq. 45 nelle aree urbane per i soli interventi di Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica (realizzata da soggetto pubblico o di diritto pubblico);
- c. mq. 70 nel territorio aperto (sia per abitazioni civili che rurali).

I limiti di cui sopra non si applicano alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (turistico-ricettiva, terziario-direzionale, agrituristica, commerciale, pubblici esercizi, etc.) mentre si applicano nel caso di cambio di destinazione d'uso da altre funzioni in residenza. È comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (Sul) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.

I suddetti limiti sono inoltre vincolanti nel caso di nuova edificazione con le seguenti specificazioni per la sola quota di edilizia ERS nelle aree TR\_: mq. 60 per il 20% della Sul complessiva, mq. 45 per il restante 20%.

9. Per gli incrementi volumetrici una tantum realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalle modalità di calcolo del volume e degli altri parametri urbanistici ed edilizi risultanti dai rispettivi titoli abilitativi. Contestualmente agli incrementi volumetrici una tantum è consentito il cambio di destinazione d'uso.

10. Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", si applicano le norme di cui al presente Titolo con riferimento alla classificazione attribuita a tali edifici e/o manufatti.

11. In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR\_05. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.

12. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi. È consentita la sanatoria, ai sensi delle norme vigenti, esulando dalla classe di intervento attribuita per l'edificio, sempre che sia acclarata la conformità agli strumenti della

pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio, nonché al Regolamento Igienico Edilizio Comunale, tutti vigenti al momento della realizzazione dell'opera abusiva medesima.

Art.85 Edifici ricompresi nelle Classi 4, 5, 6

1. Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di interesse architettonico

- è attribuita la classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva all'anno 1954, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Gli edifici e/o complessi edilizi di classe 4 ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.

- sono ricompresi nella classe 4 gli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nel territorio aperto, identificati come invarianti strutturali nell'elaborato PR\_04, ancorché non evidenziati con l'apposito segno grafico negli elaborati PR\_02, PR\_03, laddove gli stessi non abbiano perso caratteri architettonici e storici rurali, a seguito di interventi edilizi più o meno recenti.

- per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, e' attribuita la classe provvisoria d, equiparata alla classe 4, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

Edifici ricompresi nella classe 5 - edifici o complessi di scarso interesse architettonico

- è attribuita la classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva al 1954, di scarso interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.

- per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria e, equiparata alla classe 5, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

- agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe E, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico

- è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.

- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 6, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

- agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

1.bis Gli edifici e/o complessi edilizi principali di classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

2. In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- Classe 4: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3 e R4. Negli edifici di classe 4 sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica o pertinenziale, fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali;

- Classe 5: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 R3 e R4;

- Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4;

4. salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.

5. Su tali edifici, laddove ricompresi in una scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR-06, sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

Art.157 Generalità

1. La disciplina delle funzioni ammesse è stabilita dalla presente normativa con riferimento all'identificazione delle tipologie di tessuto e sottocategorie di tessuto (S.C.T.) alle schede normative ed ai Piani attuativi e progetti convenzionati indicati nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR\_10

2. Gli edifici esistenti nelle aree ad uso pubblico CVp e CVg indicate nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR\_10 possono essere destinati a funzioni di servizio dell'area stessa e con essa compatibili: CSa, CSb, CSd, CSd1, CSh, CSr, CSs.

Art.167 Tessuto Produttivo Promiscuo: regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto produttivo promiscuo, così come definito dall'art. 77 vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato:

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Attività Industriali e Artigianali (CI);

- Attività Direzionali (CD);

- Attività Commerciali (CC) nei limiti di cui al presente articolo;

- Attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali (CC1)

- Attività di Servizio (CS) limitatamente alle seguenti funzioni:

\* Parcheggi coperti (CSp);

\* Servizi tecnici ed amministrativi (CSt);

\* Servizi sociali e ricreativi (CSr);

\* Servizi Sportivi (CSs);

\* Impianti tecnologici (CSt1);

\* Stazioni passeggeri (CMp);

*\* Centri Servizi per la mobilità (CMd);*

*\* servizi di assistenza sociale e sanitaria (CSh);*

*2. Nel tessuto produttivo promiscuo non è consentito l'insediamento di grandi e di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture di vendita; la progettazione non potrà configurare un centro commerciale, la dotazione degli standard urbanistici di relazione, in aggiunta a quelli stanziati, dovrà essere ricavata all'interno del singolo lotto urbanistico.*

*3. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.*

*4. Lo stoccaggio e deposito di merci e/o materiali è consentito solamente al coperto;*

*6. Nelle sottocategorie di tessuto SCT-PP1 riportate nella Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni; di cui all'elaborato PR\_10 risulta ammesso l'insediamento di funzioni di servizio (CS) ad esclusione della sottocategoria relativi a servizi di tipo cimiteriale (CSc).*

#### **Quesito 4.**

*Indicare la conformità o meno della costruzione alle concessioni o autorizzazioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, Comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n° 47 specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.*

Gli immobili in oggetto risultano legittimati dal Comune di Grosseto con le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione edilizia n.294 p.e. 12819/1982 del 01/07/1982 costruzione di fabbricato.
- Agibilità p.e. 12819-15 protocollo 82/1985 del 30.11.1985
- Definitiva consistenza concessione n. 89 p.e. /1985 del 16/03/1985

Confrontando le planimetrie della definitiva consistenza e lo stato di fatto sono presenti le seguenti difformità:

- la planimetria della definitiva consistenza riporta la finestra della camera piccola subito adiacente alla finestra del bagno, dal sopralluogo emerge che la stessa dista 0.30m dalla parete del bagno
- Sono presenti difformità sulle misure interne ma rientranti nelle tolleranze costruttive come da D.P.R. 380/2001. Testo Unico Edilizia.
- Nel garage è presente una colonna non presente nelle planimetrie.

Le difformità presenti sono sanabili con una S.C.I.A. in sanatoria o con un permesso a costruire in sanatoria.

Costo per sanare le difformità:

Sanzione:

| Descrizione                                             | Importo    |
|---------------------------------------------------------|------------|
| Sanzione u.i. abitazione                                | 1.000,00 € |
| Sanzione u.i. garage                                    | 1.000,00 € |
| diritti di segreteria comune                            | 100,00 €   |
| Pratica edilizia                                        | 1.500,00 € |
| Conformità statica (necessaria per la pratica edilizia) | 1.000,00 € |
| TOTALE                                                  | 4.600,00 € |



## Quesito 5

*descrivere, previo necessario accesso all'interno, l'immobile indicando, Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizioni manutenzione, confini (nel caso di terreni) dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi parti comuni. Indichi se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale. Qualora si tratti di più immobili, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, garage ecc.);*

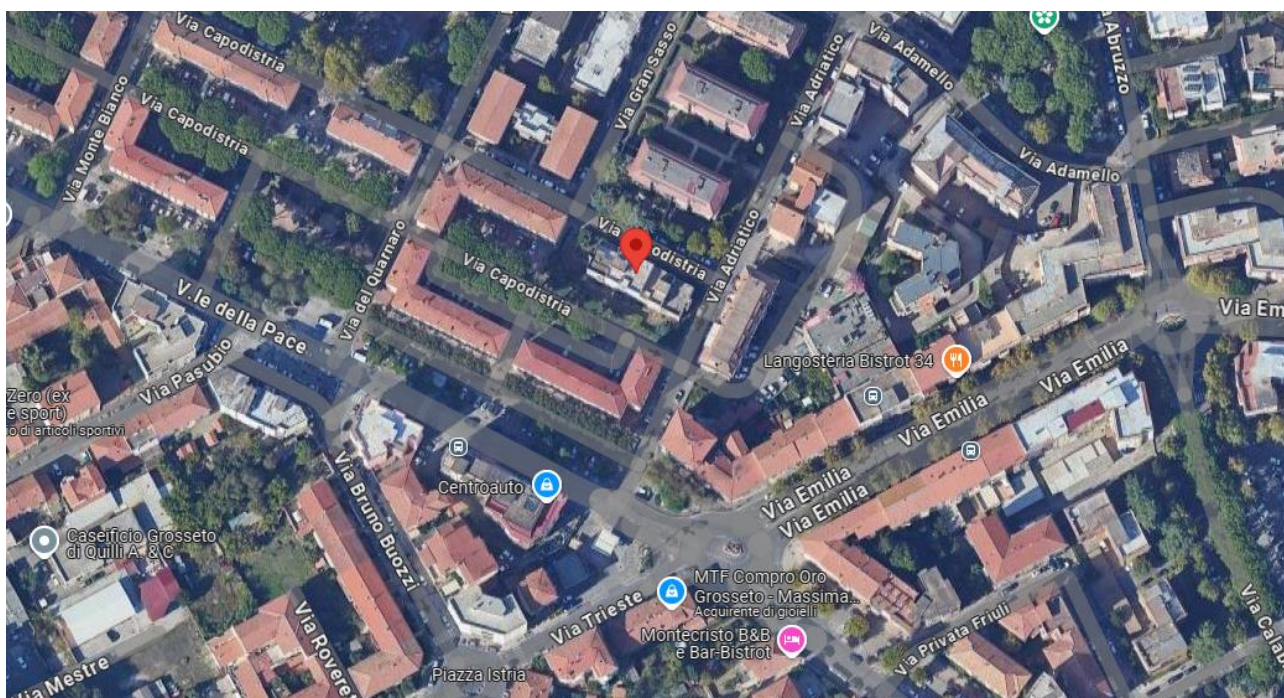
Il fabbricato è al limite di una zona popolare che confina con la più pregiata zona “regioni”. Nelle zone limitrofe sono presenti tutti i servizi essenziali come ufficio postale, supermercato, negozi di vicinato. Il centro storico di Grosseto distanzia circa 1 km. La fermata più vicina dei mezzi pubblici è a circa 80 metri. E la stazione dista solamente 600 m , Ospedale Misericordia 1.8 km.

Il condominio si presenta in ottimo stato di manutenzione e con dei lavori di manutenzione straordinaria in atto nella data del sopralluogo. Ad oggi sono state tutte le facciate, i lavori realizzati sono:

- il rifacimento dell'intonaco esterno,
- ripristino pilastri in cemento armato,
- isolamento intradosso del primo solaio,
- impermeabilizzazione di alcuni balconi,
- tinteggiatura esterna

La struttura del fabbricato è realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento, le tamponature esterne sono in laterizio, la copertura del fabbricato è piana, le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato risulta realizzato su area PEEP, il terreno quindi è di proprietà comunale.



| <b>Immobile</b>                    | <b>Appartamento</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indirizzo                          | Comune di Grosseto, VIA CAPODISTRIA n. 53<br>Scala B Interno 2 Piano 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Caratteristiche esterne            | <p>Fabbricato Il condominio si presenta in ottimo stato di manutenzione e con dei lavori di manutenzione straordinaria in atto nella data del sopralluogo. Ad oggi Sono state terminate tutte le facciate.</p> <p>La struttura del fabbricato è realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento, le tamponature esterne sono in laterizio, la copertura del fabbricato è piana, le facciate sono intonacate e tinteggiate.</p>                                                                                                                                                                     |
| Caratteristiche interne            | <p>L'appartamento, accessibile tramite scale condominiali è posto al piano primo ed è composto da soggiorno, con angolo cottura, due camere, due bagni ed una terrazza.</p> <p>Le pareti divisorie interne sono state realizzate in forati da 10 cm intonacati da entrambi i lati. I pavimenti sono in gres, come i rivestimenti dei bagni.</p> <p>Gli infissi che affacciano su via Capodistria sono recenti ed in PVC mentre gli altri sono in legno.</p> <p>Nel soggiorno è presente un camino a legna.</p> <p>Il riscaldamento è autonomo a metano con Caldaia a condensazione installata nel 2024.</p> |
| Dati catastali                     | Foglio 89, particella 1291, subalterno 4<br>classamento a/3 consistenza 5 vani classe 03<br>rendita 451,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Superficie commerciale             | 86mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Altezza interna utile              | 2,70m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| esposizione                        | Le facciate libere dell'appartamento sono a nord e sud                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>condizioni manutenzione</i>     | <p>L'appartamento presenta condizioni di manutenzione buone, risulta quindi abitabile.</p> <p>Il servizio igienico più grande è stato ristrutturato da circa un anno mentre il più piccolo da 2-3 anni. Nel servizio igienico più grande sono presenti: wc, bidet, lavabo e doccia, mentre nel bagno piccolo sono presenti wc, lavabo e doccia.</p>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| accessori e millesimi parti comuni | <p>Dalle tabelle millesimali in uso si deduce che i sig.ri Bottai /Ferrari hanno:</p> <p>70.930 tab. A Proprietà</p> <p>54.920 Tab. c Ascensore</p> <p>*** si precisa che i millesimi sono considerati in totale per l'appartamento ed il garage</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Pati comuni                        | Porticato, Scale condominiali, rampa garage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| vincoli                            | Non sussistono vincolo paesaggistici o architettonici sull'immobile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| <b>Immobile</b>                    | <b>Garage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indirizzo                          | Comune di Grosseto, VIA CAPODISTRIA n. 51<br>Interno 2 Piano S1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Caratteristiche esterne            | Fabbricato Il condominio si presenta in ottimo stato di manutenzione e con dei lavori di manutenzione straordinaria in atto nella data del sopralluogo. Ad oggi sono state terminate tutte e quattro le facciate.<br>La struttura del fabbricato è realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento, le tamponature esterne sono in laterizio, la copertura del fabbricato è piana, le facciate sono intonacate e tinteggiate. |
| Caratteristiche interne            | La rimessa, è accessibile tramite scale condominiali presenti nel porticato e da rampa esterna a cui si accede direttamente da via Capodistria.<br>La rimessa ha forma rettangolare, è presente un pilastro in fondo alla stessa. Il pavimento è in ceramica e le pareti sono tinteggiate.                                                                                                                                             |
| Dati catastali                     | Foglio 89, particella 1291, subalterno 24<br>classamento C/6 consistenza 18mq classe 05<br>rendita 84,60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Superficie commerciale             | 20 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Altezza interna utile              | 2,50m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| esposizione                        | Locale al piano interrato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>condizioni manutenzione</i>     | Il garage presenta condizioni di manutenzione sufficienti, risulta quindi utilizzabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| accessori e millesimi parti comuni | Dalle tabelle millesimali in uso si deduce che i sig.ri █████ / █████ hanno:<br>70.930 tab. A Proprietà<br>54.920 Tab. c Ascensore<br>*** si precisa che i millesimi sono considerati in totale per l'appartamento ed il garage                                                                                                                                                                                                        |
| Pati comuni                        | Porticato, Scale condominiali, rampa garage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| vincoli                            | Non sussistono vincolo paesaggistici o architettonici sull'immobile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## **Quesito 6**

*Dire se è possibile vendere i beni in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione. Proceda inoltre (solo previa autorizzazione del curatore) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando in tale ipotesi alla relazione estimativa i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

In riferimento agli immobili oggetto di perizia, si prevede la vendita in un solo lotto. In quanto, dopo aver esaminato le compravendite nella zona in oggetto, si nota che la quasi totalità delle stesse comprende appartamento e garage.

Si evidenzia quindi che sarebbe possibile dividere i beni in due lotti ma tale divisione non risulterebbe favorevole ai fini della stima e di una compravendita.

## **Quesito 7**

*Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca dal proprietario e dall'eventuale locatario il contratto di locazione; qualora risultino contratti di locazione indicare la data di scadenza , la data fissata per il rilascio se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Le unità immobiliari sono occupate dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] Usufruttuaria degli immobili.

## **Quesito 8**

*indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ( ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione; fornire informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese di manutenzione straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari sul bene;*

Non sono presenti vincoli artistici storici o di altro tipo.

Il fabbricato è stato costruito su un'area P.e.e.p. il comune di Grosseto ha quindi la proprietà superficiaria del terreno. La Zona P.e.e.p. è denominata via Adriatico.

Gli immobili fanno parte di un condominio amministrato da: [REDACTED] [REDACTED]

Le spese condominiali vengono ripartite trimestralmente e si aggirano in circa 195 euro trimestrali per un totale di 780€ annue.

Per quanto riguarda le spese deliberate per manutenzione straordinaria in data 26 settembre l'amministratrice mi ha dichiarato che la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] hanno saldati tutto l'importo richiesto.

Sono da pagare le rate condominiali ordinaria di: trimestri luglio, agosto, settembre e ottobre, novembre, dicembre per un totale di 390,00€.

## **Quesito 9**

*determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima ed analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, ovvero: dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene ; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia, indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultare; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e ,come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.*

### **STIMA DEL BENE**

#### **COMPARAZIONI**

Si è proceduto ad una ricerca nella zona per effettuare delle comparazioni per tipologie simili, trattasi di comparazioni reali quindi di beni compravenduti negli ultimi tre anni.

| <b>n.</b> | <b>Ubicazione</b>                         | <b>Costo</b> | <b>Mq</b>                                 | <b>Breve Descrizione</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------|-------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | <b>via Adriatico n. 5<br/>Grosseto</b>    | 180.000,00 € | Abitazione 82,00<br>mq<br>Terrazze 19.4   | appartamento composto di 5 (cinque) vani catastali al piano primo; censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 89 particella 229 subalterno 29, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita euro 555,19.<br>Composto da ingresso, cucina , soggiorno, due camere , un bagno e tre terrazze.                                                                                                                                                               |
| 2         | <b>Via Capodistria n. 55<br/>Grosseto</b> | 165.000,00 € | Abitazione 86,00<br>mq<br>Garage 20,00 mq | un appartamento di abitazione, avente accesso dal civico n. 55 nella Via <i>Via Capodistria</i> , posto al piano primo, contraddistinto con il numero interno 1 della scala A, con ingresso dalla porta a destra per chi giunge al pianerottolo salendo le scale, composto di ingresso - soggiorno - zona pranzo con angolo di cottura e terrazzo, disimpegno, una camera con servizio igienico, altro bagno ed uno studio. Più garage posto al piano seminterrato |
| 3         | <b>via Adamello n. 49<br/>Grosseto</b>    | 176.000,00 € | Abitazione 87,00<br>mq<br>Garage 21,00 mq | via Adamello n. 49 costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, della scala B, contraddistinto dal numero interno 16, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, un bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo, corredato da:<br>- un vano ad uso ripostiglio posto al piano terreno;<br>- un vano ad uso autorimessa posto al piano terreno, contraddistinto dal numero interno 13G,                                        |

## STIMA FINALE

Dopo una puntuale indagine del mercato immobiliare locale, sono stati individuati i comparabili di cui sopra e inseriti nel calcolo del MCA, tenendo conto delle indicazioni di: manutenzione, piano, numero bagni, metrature, garage, si esprime che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta è attualmente pari a **185.000€ (diconsi in euro centoottantacinquemilan/00).**

Per le difformità sopra riportate al si stima un importo di **5.300,00 euro per la sanatoria delle difformità catastali e urbanistiche.**

Sanzione:

| Descrizione                                             | Importo           |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Sanzione abitazione                                     | 1.000,00 €        |
| Sanzione garage                                         | 1.000,00 €        |
| diritti di segreteria comune                            | 100,00 €          |
| Pratica edilizia                                        | 1.500,00 €        |
| Conformità statica (necessaria per la pratica edilizia) | 1.000,00 €        |
| Variazione catastale abitazione                         | 300,00 €          |
| Variazione catastale garage                             | 300,00 €          |
| diritti di segreteria catasto                           | 100,00 €          |
| <b>TOTALE</b>                                           | <b>5.300,00 €</b> |

Si precisa che gli immobili in questione sono stati realizzati in **zona peep**, per una futura compravendita quindi è possibile avvalersi di due opzioni:

- Vendere ad un prezzo convenzionato massimo di 182.376.01 (secondo gli indici del comune di Grosseto)
- Riscattare il terreno dal comune di Grosseto prezzo stimato in 5.000,00.

La stima reale degli immobili di è 185.000,00 euro ma detto importo va scorporato dall'importo per riscattare il terreno e l'importo per sanare le difformità presenti.

| Descrizione              | Importo             |
|--------------------------|---------------------|
| Stima iniziale           | 185.000,00 €        |
| Sanatoria per difformità | -5.300,00 €         |
| Riscatto terreno         | -5.000,00 €         |
| <b>TOTALE</b>            | <b>174.700,00 €</b> |

La valutazione richiesta per la successione è inerente ad  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà degli immobili in oggetto.

Si esegue quindi il calcolo della stima dei beni secondo l'età dell'usufruttuaria [REDACTED] [REDACTED] nata a GROSSETO (GR) il 2 [REDACTED]

**Calcolo nuda proprietà:**

Da 64 a 66 anni: Usufrutto: 50% e Nuda proprietà: 50%

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Totale Stima                            | 174.700,00 €       |
| Dato Usufrutto da 64 a 66 Anni          | 50%                |
| Valore Totale Nuda Proprietà            | 87.350,00 €        |
| Quota Nuda Proprietà                    | 1/2                |
| <b>Importa Quota 1/2 Nuda Proprietà</b> | <b>43.675,00 €</b> |

**La valutazione per  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà degli immobili in oggetto è quindi di 43.675,00 €**

Grosseto 20/11/2024

Il Tecnico

Geom. Alessia Mancioppi

Allegati:

- Visura Catastale
- Planimetrie catastali
- Documentazione Fotografica