

# TRIBUNALE DI GROSSETO

## Sezione Civile

Eredità giacente di GUARNIERI Oiana n. 995/2017 R.G.V.G.

Richiedente: Dr. Paolo FLORI, in qualità di curatore di

Oggetto: lastrico solare sito in Via Baghini, civico 20, Orbetello, GR

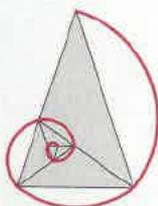
Giudice D.ssa Silvia LEONE

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA

redatta dal C.T.U. Geom. Fabrizio BESSI

Orbetello, li 03 giugno 2025

Il C.T.U.  
Geom. Fabrizio BESSI



# Studiobessi

STUDIO TECNICO - Fabrizio Bessi geometra - Via R. Piro, 11/13 - 58015 Orbetello (GR)

Tel. 0564/867.391 Fax 0564/850.749 - C.F: BSS FRZ 67L30 G088C - P.IVA 00974780538 - E-Mail: [fabessi@tiscali.it](mailto:fabessi@tiscali.it)

## INDICE

PARAGRAFO		Pag.
01.	identificazione e destinazione catastale	3
02.	iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	4
03.	descrizione sommaria e prospettive urbanistiche	6
04.	conformita' edilizia-urbanistica	8
05.	descrizione dell'immobile	8
05.1	proprietà	9
05.2	dati strutturali ed architettonici	9
05.3	caratteristiche della zona	10
05.4	anno di costruzione	10
05.5	consistenza e descrizione dell'immobile	10
05.6	destinazione d'uso dell' immobile	10
05.7	sviluppo superficie	10
05.8	vincoli gravanti sul bene	11
05.9	coerenze	11
06.	formazione lotti di vendita	11
07.	stato dell'immobile	12
08.	vincoli	12
09.	determinazione valore immobile	13
09.1	criterio di stima	14
09.2	Valore dell'immobile	15

**ALLEGATI**

Doc. 1	Visura catastale
Doc. 2	Planimetria catastale
Doc. 3	Permesso di Costruire del 01.07.1957
Doc. 4	Certificato di abitabilità del 27.09.1957
Doc. 5	Permesso di sopraelevazione del 18.12.1957
Doc. 6	Certificato di abitabilità del 11.08.1959
Doc. 7	Rilievo diretto
Doc. 8	PEC Dott. FLORI
Doc. 9	Doc. fotografica





Studiobessi

Fabrizio Bessi geometra



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012  
UNI 11558:2014  
Valutatore Immobiliare  
Certificato

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

## RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Fabrizio BESSI, Geometra libero professionista con studio in Orbetello, via Piro 11/13, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Prov. di Grosseto, al n. 733, in data 28 aprile 2025, veniva incaricato dal Dott. Paolo FLORI, curatore dell'eredità giacente della Signora [REDACTED], previa autorizzazione del Giudice Dott.ssa Silvia LEONE del 28 aprile 2025, di redigere una relazione tecnica estimativa relativa alla descrizione e valutazione degli immobili sotto indicati di proprietà della defunta Sig.ra [REDACTED] oggetto di Procedimento Giudiziario n. 995/2017 R.G.V.G. e precisamente:

- quota del 100% di lastrico solare sito in Orbetello (GR) Via F. Baghini, 10-20-22, della superficie di 125,16 mq, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 92, particella 151, sub. 4, rendita catastale euro 0.

Per quanto sopra lo scrivente veniva invitato all'adempimento dell'incarico alle seguenti istruzioni che definiscono i quesiti da soddisfare e precisamente:

- 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.*

Il sottoscritto perito dopo aver effettuato le dovute indagini peritali, tra cui sopralluogo, ricerca titoli edilizi presso il Comune di Orbetello, consultazione degli atti catastali, ecc..., espone quanto segue.

#### **§ 01. IDENTIFICAZIONE E DESTINAZIONE CATASTALE.**

**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.*

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello, GR al Fg 92, p.lla 151 sub 4, Cat. F/5 (Lastrico solare), consistenza 119 mq, senza rendita catastale, intestata a:

➤ [REDACTED], proprietà per 1/1.

E' doveroso precisare che la visura catastale (doc. 1 all.) dell'unità immobiliare risulta carente del Codice Fiscale della Sig.ra [REDACTED] fattore che non permette di reperire la scheda catastale dell'unità immobiliare presso lo sportello telematico "Sister" dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto sopra, lo scrivente ha provveduto ad inviare formale richiesta a mezzo



PEC in data 06 maggio 2025 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Grosseto, Territorio, per acquisire la scheda catastale del lastrico solare in oggetto.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Grosseto – Sezione Territorio, ha risposto allo scrivente in data 07 maggio 2025 trasmettendo la scheda catastale dell'unità immobiliare riportante la data del 16 febbraio 1980 e presentata in data 4 settembre 1980 (doc. 2 all.).

Sovrapponendo le risultanze del rilievo diretto eseguito dallo scrivente e la scheda catastale di cui sopra è possibile asserire che l'unità immobiliare in oggetto risulta essere conforme dal punto di vista catastale.

Non risulta nessun atto di provenienza dell'u.i. in questione, in quanto realizzata a seguito di sopraelevazione del fabbricato, giusto Permesso di Sopraelevazione rilasciato dal Sindaco del Comune di Orbetello in data [REDACTED]

## **§ 02. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

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

Visura a : ventennio Aggiornate al : **16.05.2025**

### **OGGETTO:**

Comune : **ORBETELLO**

CATASTO FABBRICATI

Foglio : **92**

P.lla **151 sub 4** (Cat. F/5 di mq 119) dal 23/02/1999

Variazioni : ex CF P.lla 151 sub 4 dall'impianto meccanografico

### **PROPRIETARIA INDICATA AL CATASTO :**

- [REDACTED] proprietà per 1/1

### **GRAVAMI :**

#### **ISCRIZIONI**

Negative

#### **TRASCRIZIONI**

Negative

### **PROVENIENZA**

TRASCRIZIONE del 04/07/1964 - Registro Particolare 3770 Registro Generale 4732

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO DI ORBETELLO Repertorio 46/119 del 02/07/1964

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Contro : [REDACTED]

Favore : [REDACTED]



Studiobessi



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012  
UNI 11558:2014  
Valutatore Immobiliare  
Certificato

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

[redacted] figlio  
[redacted] coniuge, per l'usufrutto uxorio ([redacted])

Immobili : fabbricato in Loc. Madonnella F.92 P.Ila 151 di vani 6 al piano terra  
terreno Loc. Madonnella F.92 P.Ila 151 di mq 400

TRASCRIZIONE del 10/04/1980 - Registro Particolare 3427 Registro Generale 4618  
Pubblico ufficiale MURIANI BRUNO Repertorio 2416/481 del 13/03/1980  
ATTO TRA VIVI - RICONOSCIMENTO DI PROPRIETA'

Premesso che :

- in data 28/06/1963 è deceduto il sig. [redacted]
- che il sig. [redacted] era proprietario di una casa in Loc. Madonnella composta di solo piano terreno con corte annessa
- che sul lastrico solare di copertura di detta casa il sig. [redacted] sopraelevò oltre venti anni orsono, a sua cura e spese, un altro piano costituito da due appartamenti dei quali da tale epoca ha conservato il pieno, pacifico e ininterrotto possesso maturando pertanto l'acquisto della proprietà degli stessi in forza di legge
- che in data 17/02/1978 il sig. [redacted] ebbe a vendere un appartamento facente parte della sopraelevazione

ciò premesso :

- la sig.ra [redacted] riconosce pienamente efficace la vendita stessa
- i sig.ri [redacted] acquirenti dell'appartamento, riconoscono che nell'acquisto non è stato compreso alcun diritto del solaio di copertura del fabbricato, quale lastrico pertanto è rimasto di proprietà dei sig.ri [redacted] e [redacted] con relativo diritto di eventuale sopraelevazione.

Si precisa che la corte annessa al fabbricato è di proprietà comune dei vari proprietari delle singole unità immobiliari del fabbricato stesso.

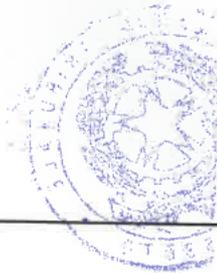
I sig.ri [redacted] e [redacted] riconoscono e accettano che i sig.ri [redacted] [redacted] avranno anche per i propri aventi causa a qualsiasi titolo il diritto di usufruire della scala interna attualmente esistente per l'accesso all'eventuale sopraelevazione

TRASCRIZIONE del 10/04/1980 - Registro Particolare 3428 Registro Generale 4619  
Pubblico ufficiale MURIANI BRUNO Repertorio 2417/482 del 13/03/1980  
ATTO TRA VIVI - VENDITA E PATTI

Contro : [redacted]

Favore : [redacted]

Immobili : NCEU F.92 P.Ila 151 sub 1 piano terreno Cat. A/2  
NCEU F.92 P.Ila 151 sub 3 piano primo Cat. A/2 di vani 4



I venditori si riservano la proprietà esclusiva del lastrico solare o terrazza di copertura del fabbricato con il relativo diritto di sopraelevazione senza dover corrispondere a chicchessia compensi o indennità di sorta per l'esercizio di tale diritto; essi potranno usufruire della scala esistente per accedere all'eventuale sopraelevazione.

TRASCRIZIONE del 02/02/1984 - Registro Particolare 1308 Registro Generale 1610

Pubblico ufficiale MURIANI BRUNO Repertorio 13588/2770 del 13/01/1984

ATTO TRA VIVI - VENDITA CON ESCLUSIONE DALLA COMUNIONE

Contro :

Favore :

[redacted] coniugata in regime di comunione dei beni con il sig. [redacted]

[redacted] il quale interviene all'atto per confermare l'esclusione dalla comunione dei beni dell'immobile acquistato dal coniuge ai sensi dell'art. 179 lettera f del C.C.

Immobili :

quota pari a 1/2 del lastrico solare o terrazza sovrastante il piano primo del fabbricato in Loc. Madonnella avente una superficie di circa mq 100 al NCEU F.92 P.Ila 151 sub 4 piano secondo. La vendita è comprensiva del diritto di sopraelevazione senza che per l'esercizio di tale diritto l'acquirente debba corrispondere a chicchessia compensi o indennità di sorta



### § 03. DESCRIZIONE SOMMARIA E PROSPETTIVE URBANISTICHE.

#### 3. indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Oggetto della presente relazione tecnica estimativa risulta essere un lastrico solare, quale copertura di un fabbricato di maggior consistenza, quest'ultimo elevato su due piani fuori terra con un locale accessorio al PS1 e comprendente tre unità immobiliari residenziali, una al PT- PS1 e due al P1.

Il fabbricato sopra descritto sorge su un piccolo rilievo, a pochi passi dalle acque della Laguna di Levante, da cui si può godere una veduta panoramica a 360 gradi, tra cui spiccano il promontorio del Monte Argentario e la collina di Ansedonia.

Nel Piano Strutturale vigente l'unità immobiliare ricade all'interno dell'Unità Territoriale Organica n. 5 ovvero "U.T.O.E. del territorio urbanizzato del Comune di Orbetello".

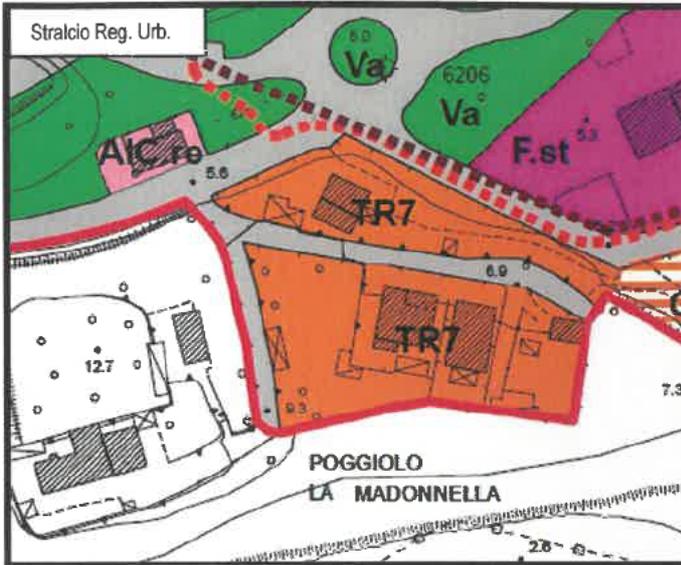
Nel vigente Regolamento Urbanistico l'unità immobiliare risulta essere ricompresa all'interno dell'ambito residenziale R2, Tessuto insediativo T2, di seguito si riporta uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione relative al tessuto in oggetto e precisamente:

**T2= con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero**

Categorie di Intervento: Ristrutturazione edilizia r1, r2

Destinazioni d'uso: residenziale R1.

Destinazioni d'uso residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, direzionale 5, attività di servizio 6.03, 6.05, 6.06,6.09.6.10 (oss. Ufficio)



Sono ammesse opere pertinenziali a servizio delle unità edilizie esistenti quali garages, gazebo e pergolati, lucernari a filo falda, barbecue e simili e/o impianti tecnologici.

Gli accessi di nuova realizzazione, se pedonali non possono avere larghezza massima maggiore di ml 1,20, se carrabili maggiore di ml 2,80.

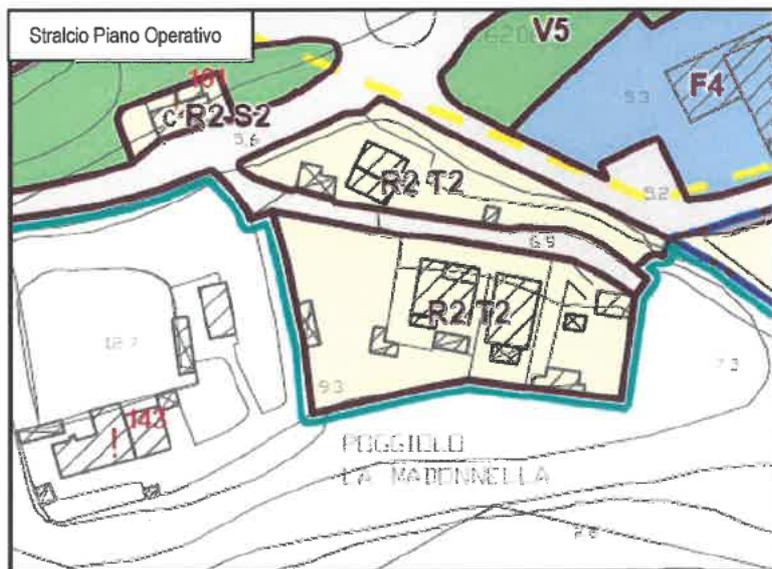
Gli spazi esterni di pregio ambientale devono essere mantenuti e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche e d'uso. In tal caso non sono ammesse partizioni o recinzioni che danneggino le relazioni spaziali fra l'edificio e la pertinenza, indipendentemente dagli usi e dalle proprietà.

Nel Piano Operativo adottato con Delibera C.C. n. 23 del 23-05-2023 il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare risulta essere

identificato con ambito TR7, di seguito si riporta uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione adottate relative al tessuto in oggetto e precisamente:

**6. Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani - "TR7"**

6.1 I Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani sono tessuti insediativi che si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, spesso inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica principale è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto. Il rapporto con la strada talvolta è diretto, talvolta mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Tali tessuti sono caratterizzati da edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto, raramente da edifici a blocco o stecche, a destinazione prevalentemente residenziale con una quasi totale assenza di spazi pubblici e servizi.



6.2 I Tessuti ad isolati aperti a bassa densità

posizionati in sfrangiamenti urbani sono individuati con la sigla "TR7" negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000.

6.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

6.4 Nei Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- . commerciale di grande distribuzione;
- . industriali.

6.5 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 18;
- realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 17;
- sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

#### § 04. CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA.

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.

A seguito richiesta di accesso agli atti presso l'archivio edilizia del Comune di Orbetello, sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi inerenti il lastrico solare oggetto della presente perizia tecnica estimativa e precisamente:

- Permesso di Costruzione rilasciato in data 01 luglio 1957 avente come oggetto la costruzione del piano terra del fabbricato (doc. 3 all.), con conseguente certificato di abitabilità rilasciato in data 27 settembre 1958 (doc. 4 all.);
- Permesso di sopraelevazione rilasciato in data 18 dicembre 1957 (doc. 5 all.) avente come oggetto la variante al Permesso di Costruzione sopra citato, per la sopraelevazione del piano terra, con certificato di abitabilità rilasciato in data 11 agosto 1959 (doc. 6 all.).

Nel permesso di costruzione di sopraelevazione e precisamente sull'elaborato grafico allegato a quest'ultimo, sui prospetti si riscontra chiaramente la presenza del lastrico solare, seppur non rappresentato planimetricamente ma solo sui prospetti.

Stante quanto sopra il lastrico solare si ritiene conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico.

#### 05. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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.



Studiobessi



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

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.).

Oggetto della presente relazione tecnica estimativa risulta essere un lastrico solare, quale copertura di un fabbricato di maggior consistenza, quest'ultimo elevato su due piani fuori terra e uno interrato, comprendente tre unità immobiliari residenziali, una al PT-PS1 e due al P1.

Il fabbricato risulta essere ubicato in Comune di Orbetello (Gr), Via Franco Baghini, con accesso dal civico 20.

### 05.1. PROPRIETA'.

L'unità immobiliare sita in Via F. Baghini, civici 20, Comune di Orbetello, GR e censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto Territorio, Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Fg 92, p.lla 151 sub 4, P2, risulta essere di proprietà di:

➤ [redacted] proprietà per 1/1.

### 05.2. DATI STRUTTURALI ED ARCHITETTONICI.

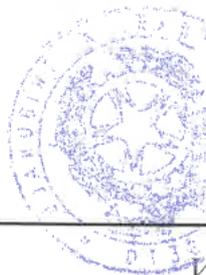
Il fabbricato ha una struttura in muratura e risulta essere stato costruito in due tempi: prima il piano terra, successivamente, a seguito di nuovo titolo edilizio, viene realizzata la sopraelevazione del piano primo con copertura a lastrico solare. La tipologia architettonica del fabbricato è a blocco, a base rettangolare, i solai sono in latero-cemento, così come il solaio di copertura, quale lastrico solare praticabile, delimitato da parapetto in muratura. I due livelli, nonché il lastrico solare sono collegati da una scala interna in muratura.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate, con balza in pezzame di travertino, con colonne del portico e cantonate in mattoncini a faccia vista; gli infissi esterni sono parte in alluminio, parte in pvc e alcuni in legno.

L'accesso alle unità immobiliari site al P1, nonché al lastrico solare sito al P2, avviene a mezzo di un portoncino in legno che permette di accedere alla scala interna, mentre l'accesso all'unità immobiliare sita al PT avviene su i due prospetti opposti tra loro.

La tipologia architettonica della costruzione è classica degli anni 1950, la tipicità del fabbricato è quella di avere una vista panoramica interessante e molta privacy.

Lo stato di manutenzione attuale delle facciate del fabbricato è scadente, in quanto necessita di alcuni interventi di straordinaria manutenzione, interessante anche il recupero dell'oggetto di gronda e dei ferri di armatura della stessa.



### 05.3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

L'unità immobiliare risulta ubicata a pochi metri dal centro di Orbetello Scalo, zona che negli ultimi anni ha avuto un notevole sviluppo edilizio residenziale e commerciale, dove si può trovare ogni tipo di servizio offerto da un paese.

L'area è servita da ogni infrastruttura, strade, luce, acqua, metano, servizi pubblici, stazione ferroviaria, ecc. ed a circa 4/5 Km troviamo il paese di Orbetello e il famosissimo litorale della Feniglia.

L'u.i. risulta raggiungibile a mezzo della vecchia Strada Prov.le Orbetellana, dalla quale si diparte una stradina privata che permette l'accesso al fabbricato.

### 05.4. ANNO DI COSTRUZIONE.

La costruzione dell'immobile di cui fa parte il lastrico solare, oggetto della presente perizia tecnica estimativa, è stata iniziata nell'anno 1957 per essere ultimata nell'anno 1959.

### 05.5. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Il lastrico solare, quale copertura del fabbricato, risulta avere una forma pressoché rettangolare, privo di pavimentazione, in quanto risulta solo la guaina impermeabile; la delimitazione perimetrale è costituita da un parapetto in muratura, con spessore cm 45, con soglia in marmo soprastante, che risulta avere due altezze: cm 82 e cm 37 (**quindi non a norma**). L'accesso avviene a mezzo del vano scale tramite una porta in ferro. Non risulta nessun tipo di impianto. Dal lastrico solare è possibile avere una vista panoramica di 360° che spazia dal promontorio di Ansedonia, tombolo della Feniglia, Monte Argentario, Orbetello, tombolo della Giannella, Stazione di Orbetello Scalo.

Il Sig. [REDACTED], quale proprietario di due u.i. facenti parte del fabbricato, dichiara di aver realizzato a propria cura e spese l'impermeabilizzazione di circa la metà del lastrico solare, quale opere di manutenzione ordinaria, per evitare pregiudizi al proprio immobile posto sotto il lastrico solare.

### 05.6. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE.

La destinazione d'uso riscontrata a seguito sopralluogo dell'unità immobiliare in oggetto è lastrico solare.

### 05.7. SVILUPPO SUPERFICIE

(rilevata in loco a seguito rilievo diretto e restituzione grafica su file doc. 7 all.).



Immobile	Sup. utile	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Lastrico solare P2	mq 125,16	1	mq 125,16
<b>TOTALE SUP. UTILE</b>			<b>mq 125,16</b>

L'u.i. ha una superficie utile arr.ta a mq 125,00

### 05.8. VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto risulta essere gravato dai seguenti vincoli di tutela e precisamente:

- Vincolo Paesaggistico di cui all'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004 giusto D.M. 06/02/1976 - G.U. 76 del 1976;
- Vincolo Paesaggistico di cui all'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 e precisamente:
  - lettera "B" – territori contermini ai laghi
  - lettera "H" – usi civici (tutto il Comune di Orbetello risulta cartograficamente vincolato dalla lettera "H" ma sull'immobile in questione, a seguito verifica con l'ufficio tecnico comunale, è stata verificata l'assenza della presenza di usi civici).
- Stante tre u.i. oltre al lastrico solare, facenti parte della consistenza del fabbricato, non risulta costituito un condominio.



### 05.9. COERENZE

Il lastrico solare confina su quattro lati con affaccio Bene Comune Non Censibile, salvo se altri.

### § 06. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

**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.

Oggetto della presente relazione risulta essere una unità immobiliare, quale lastrico solare, avente la funzione di copertura ad un fabbricato comprendente altre u.i., che si ritiene debba essere venduto in un unico lotto di vendita e precisamente:

**lotto n 1:** [REDACTED] nata a CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) il 18/11/1913 - dell'u.i. così descritta:



- ✓ **Lastrico solare** sviluppato interamente al piano secondo, ubicato in Via Baghini, civico 20, Orbetello Scalo, Orbetello, GR, di circa mq 125,00 superficie utile, accessibile da scala interna al fabbricato.

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello, GR al Fg 92, p.la 151 sub 4, Cat. F/5 (Lastrico solare), consistenza 119 mq, senza rendita catastale.

L'unità immobiliare confina con affaccio BCNC su due lati, affaccio Via Baghini, salvo se altri.

**Valore Complessivo del Lotto** (Vds risposta al Quesito 9.2)

**Prezzo Base: € 15.000,00 Diconsi euro quindicimila/00**

#### § 07. STATO DELL'IMMOBILE

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.*

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta libera. In merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione il Dr. Paolo FLORI rappresenta che considerata la situazione di fatto (lastrico solare) e giuridica (la Sig.ra [REDACTED]) la ricerca di eventuali contratti di locazione appare inutile, pertanto autorizza lo scrivente a non effettuarla (Vds doc. 8 PEC).

#### § 08. VINCOLI

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.*

L'unità immobiliare oggetto della presente scrittura non risulta essere gravata da nessun vincolo tra quelli menzionati nel presente quesito ad eccezione del vincolo paesaggistico riportato al paragrafo 05.8.



Studiobessi

Fabrizio Bessi geometra



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012  
UNI 11558:2014  
Valutatore Immobiliare  
Certificato

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

## § 09. DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE.

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.*

Trattasi di un lastrico solare, quale copertura di un fabbricato comprendente tre unità immobiliari residenziali, sito in località Orbetello Scalo, GR, vicinissimo al centro di Orbetello scalo, località interessata ultimamente da un grande sviluppo edilizio, in particolar modo con destinazione residenziale e commerciale.

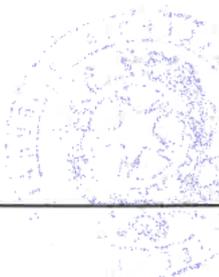
Lo stato di manutenzione del fabbricato è scadente, in quanto necessita di interventi di manutenzione ordinaria; necessitano altresì opere che mettano a norma l'attuale parapetto in muratura del lastrico solare, in quanto presenta un'altezza fuori norma.

Sotto il profilo edilizio-urbanistico il vigente strumento, quale Regolamento Urbanistico (R.U.), non consente ampliamenti volumetrici, mentre il nuovo Piano Operativo (P.O.), **ancora in fase di adozione** (quindi con tutte le cautele del caso), consentirebbe la realizzazione di addizioni volumetriche alle u.i. esistenti (Vds § 03.).

Stante quanto sopra è doveroso far presente che in primis in base alle norme di salvaguardia valgono le norme più restrittive tra i due strumenti urbanistici (R.U. e P.O.), **pertanto ad oggi non è consentito l'intervento edilizio di addizioni volumetriche**. In secondo luogo l'intervento di addizioni volumetriche, quindi nuova Superficie Edificabile, è consentito solo in aderenza (orizzontale o verticale) ed in ampliamento ad una u.i. esistente.

In conclusione si ritiene circostanza da rivalutare alla definitiva approvazione del P.O. e all'eventuale conferma della previsione sopra detta.

Per quanto sopra circostanziato si ritiene che il lastrico solare oggetto di stima sia una unità immobiliare di scarso valore immobiliare, non ricercato sul mercato, poiché potrebbe essere solo ed esclusivamente di interesse delle u.i. sottostanti allo stesso.



### § 09.1 CRITERIO DI STIMA.

Il criterio di stima ritenuto più valido dallo scrivente, quale metodo di valutazione immobiliare per gli immobili in questione, è quello del Confronto di Mercato utilizzando sia il procedimento Market Comparison Approach (MCA) che il procedimento del Sistema di Stima, mettendo a confronto valori di compravendita di beni analoghi a quello in esame, facenti parte dello stesso segmento di mercato, adeguando i valori unitari per tenere conto delle differenze e correggendo i risultati secondo le caratteristiche.

Il metodo di stima detto Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto simili (comparabili), compravenduti di recente e di prezzo noto. Il procedimento si fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto"*.

Purtroppo dopo una lunga ricerca di immobili simili che siano stati oggetto di recenti transazioni attendibili (entro 18 mesi), non ci sono stati risultati tali da consentire l'applicazione del metodo MCA.

Per quanto sopra non comprendendo il segmento di mercato in questione beni simili da utilizzare come comparabili oggetto di recenti compravendite e non trovando in vendita presso agenzie immobiliari immobili simili, lo scrivente, in via residuale, prendendo in considerazione:

- ✓ che al momento non ci sono potenzialità edificatorie in ampliamento;
- ✓ che lo stato attuale del fabbricato si presente in scadente stato di manutenzione e che necessitano interventi di manutenzione ordinaria che interessino, oltre il ripristino delle facciate, anche le parti in ferro dell'armatura dell'aggetto della gronda;
- ✓ che lo stato di manutenzione del lastrico solare risulta privo di pavimentazione;
- ✓ che il muretto di delimitazione perimetrale del lastrico solare risulta avere un'altezza sotto quella minima, pertanto per un eventuale utilizzo necessita la messa in sicurezza con l'installazione di una ringhiera;
- ✓ che trattasi di una u.i. che concorre alle spese di manutenzione del fabbricato, ad oggi necessarie;
- ✓ che la tipologia architettonica del fabbricato risulta non essere proprio interessante;
- ✓ la scarsa se non inesistente richiesta del bene oggetto di stima, in quanto il bene potrebbe interessare soltanto ai proprietari delle u.i. sottostanti il lastrico solare;



riferisce che attualmente lastrici solari aventi simili caratteristiche e tipologia vengono mediamente offerti in vendita da € 100,00 a € 150,00 circa al metro quadro sup. utile.

Tenuto ora conto:

- che tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale;
- che al momento i dati ISTAT mostrano che il mercato immobiliare italiano è in forte contrazione con un calo delle compravendite di circa l'11%;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'unità immobiliare in questione possa essere stimato un valore di **€ 120,00 al mq/sup. utile.**

## § 09.2. VALORE DELL'IMMOBILE

Premesso quanto sopra si stima il più probabile valore attuale dell'immobile in questione nel seguente modo:

lastrico solare posto al P2, avente sup. utile di mq 125,00

$\text{mq } 125,00 \times \text{€}/\text{mq } 120,00 = \text{€ } 15.000,00$  **(quindicimila/00)**

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

La presente relazione è composta da n° 14 pagine oltre la presente.



Orbetello, lì 03 giugno 2025

Il tecnico

Fabrizio BESSI geometra

