



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 51 // 2024 R.E.I.

Promossa da:



Contro:



Giudice delle Esecuzioni:
Ill.ma Dott.ssa CRISTINA NICOLO'

RELAZIONE DEL C.T.U.

Grosseto li 26 Marzo 2025

Il C.T.U.
Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati



n. 0317_VI Valutatori Immobiliari Certificati



RELAZIONE DEL C.T.U.

1) PREMESSA:

Il sottoscritto Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Grosseto al n° 287 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto ruolo n° 29 è stato nominato C.T.U. della Procedura Esecutiva iscritta al n° 51/2024 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Ritualmente espletato il giuramento forma telematica, a seguito di ordinanza di nomina del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Ill.ma **Dott.ssa Cristina NICOLO'**, mi sono stati formulati i seguenti **quesiti**:

* * * * *

1°) – Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2^a comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento): acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte

della amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2°) – Descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali da sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3°) – Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4°) – Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5°) – Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6°) – Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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 Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;

7°) – Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8°) – Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento:

allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940 n° 1078;

9°) – Accerti se l'immobile è libero od occupato: acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978 n° 59 convertito in Legge 18 Maggio 1978 n° 191: qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia pendente il relativo giudizio;

10°) – Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11°) – Indichi l'esistenza sui beni pignorati 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 o riscatto;

12°) – Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

* * * * *

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino a trenta giorni prima della data di udienza fissata per l'emissione del provvedimento di vendita per il deposito della relazione e dietro autorizzazione dello Stesso provvedevo ad acquisire la documentazione dal fascicolo telematico.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Le operazioni di consulenza venivano comunque immediatamente iniziate attraverso l'attività peritale di prassi, consistente nello studio della documentazione agli atti, la redazione del fascicolo peritale, il

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558/2014 – UNIPdr 19/2016 N° 0317_VI
Tel. 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –



ricepimento della documentazione di interesse ai fini della procedura, nonché le verifiche di rito effettuate presso i pubblici uffici ed amministrazioni competenti.

✓ **Sopralluoghi:**

Le operazioni di consulenza consistevano in ripetuti sopralluoghi e verifiche presso gli immobili oggetto di esecuzione, procedendo alla visione nella loro integrità delle unità, effettuando rilievi e confronti comparativi con gli estratti planimetrici e realizzazione di ampia documentazione fotografica.

✓ **Verifiche svolte inerenti la procedura:**

Sono state effettuate ulteriormente una serie di verifiche presso uffici pubblici al fine di reperire documentazione necessaria allo svolgimento della presente consulenza.

Nel merito, il sottoscritto ha fatto richiesta di documentazione presso il Comune di Grosseto, l'Agenzia del Territorio di Grosseto, i Registri Immobiliari.

Effettuata quindi ogni indagine di rito, verificata la documentazione agli atti e quella richiesta presso gli uffici preposti, può esporre quanto segue.

3) IN MERITO AL PRIMO QUESITO:

1°) – Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2^a comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

➤ Regolarità e completezza della documentazione agli atti:

Verificata la documentazione agli atti della procedura, lo scrivente ritiene completa in ogni sua parte.

Nel merito, risultano acquisiti e presenti gli estratti catastali, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

➤ Iscrizioni e Trascrizioni:

Sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] posti in Grosseto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Ipoteca volontaria n. [REDACTED] favore: [REDACTED]

[REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

atto notarile pubblico a rogito

- Pignoramento Immobiliare

favore:

Si segnala:

All'interno della relazione notarile viene **indicata erroneamente la particella n. 579** del foglio n. 94 catasto terreni del Comune di Grosseto. Nel merito si rappresenta che tale porzione di terreno non è pignorata e **l'esatta particella è la n. 578 del foglio n. 94.**

- Le particelle n. 153 e 578 del foglio n. 94 per una superficie di circa mq. 40,00 sono gravate da contratto di locazione a favore di [redacted] utilizzata per l'installazione di stazione radio per telecomunicazioni ed apparecchiature connesse – di cui al contratto di locazione di durata pari ad anni 9 (nove) rinnovabile tacitamente, [redacted]

Provenienza:

I beni in oggetto sono pervenuti in proprietà e nei diritti in forza dei seguenti atti:



Scrittura privata di attribuzione aree autenticata dal [REDACTED]

[REDACTED]

trascritto presso [REDACTED]

Immobiliare di Grosseto [REDACTED]; favore:

[REDACTED]

[REDACTED]; contro: [REDACTED]

[REDACTED]



Originariamente di [REDACTED]

[REDACTED] per essere ad essa pervenuti in virtù di atto di

conferimento in [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Originariamente di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per essere ad egli

pervenuti per scrittura privata di compravendita autenticata dal [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].



4) IN MERITO AL SECONDO QUESITO:

2°) – Descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali da sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

i beni in oggetto:

Forma oggetto della presente consulenza aree edificabili poste nel comune di Grosseto Località San Martino - Steccaia.

Identificazione catastale:

Quanto a detti beni, gli stessi si trovano attualmente iscritti alla Agenzia delle Entrate di Grosseto Sezione Fabbricati e Sezione Terreni del Comune di Grosseto, contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI GROSSETO:

➤ Sezione Fabbricati:

- Foglio 94, particella n° 711, categoria F/1, consistenza catastale mq. 42,00;

- Foglio 94, particella n° 731, categoria F/1, consistenza catastale mq. 252,00;

➤ Sezione Terreni:

- Foglio 94, particella n° 153, qualità Seminativo Arborato, superficie ha 00.10.00;

- Foglio 94, particella n° 578, qualità Seminativo, superficie ha 00.01.88;

Intestazione proprietà: [REDACTED]

Descrizione specifica dei beni:

Inquadramento generale:

La proprietà in oggetto è ubicata in Comune di Grosseto località San Martino - Steccaia, a circa cinque chilometri dal capoluogo.

I beni sono sommariamente costituiti da aree edificabili ben delineate ed identificabili raggiungibili attraverso la Strada Provinciale n. 159 Scansanese, direzione Grosseto – Scansano.

5) DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI:

AREE:

Descrizione - caratteristiche:

Come già sommariamente descritto, trattasi di lotti di terreno edificabile posti nella località San Martino, periferia ovest del capoluogo comunale, parte integrante di una zona a vocazione artigianale ove sono presenti costruzioni con suddette destinazioni e abitazioni private annesse.

Più nello specifico si compongono di quattro particelle della superficie complessiva pari a mq. 1872,00 di cui due classificate come categoria F1 e le restanti con classificazione agricola seminativo e seminativo arborato.

Si evidenzia che porzione della particella n. 153 è occupata da una stazione radio per telecomunicazioni di proprietà [REDACTED]

realizzata attraverso contratto di cessione in locazione, contratto già evidenziato nella parte precedente.

Per quanto concerne le previsioni del piano strutturale, si rimanda al paragrafo relativo alla destinazione urbanistica.

Confini:

Residua proprietà [REDACTED] su più lati, Via della Steccaia, s.s.a.

6) IN MERITO AL TERZO QUESITO:

3°) – Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Verificati i documenti esistenti relativi agli atti e, confrontati con i dati contenuti nel pignoramento, non sono state rilevate incongruenze pregiudizievoli:

Si segnala:

All'interno della relazione notarile viene **indicata erroneamente la particella n. 579** del foglio n. 94 catasto terreni del Comune di Grosseto. Nel merito si rappresenta che tale porzione di terreno non è pignorata e **l'esatta particella è la n. 578 del foglio n. 94.** **Tale difformità, non risulta comunque pregiudizievole ai fini del pignoramento, trattandosi di mero errore contenuto esclusivamente nella relazione notarile.**

In relazione a ciò, i dati contenuti nel pignoramento identificano integralmente gli immobili in oggetto.

7) IN MERITO AL QUARTO QUESITO:

4°) – Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Le porzioni sono regolarmente inserite in mappa ed accatastate con la loro effettiva qualità.

8) IN MERITO AL QUINTO QUESITO:

5°) – Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Eseguito ogni accertamento ritenuto opportuno e avendo acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica è emerso quanto segue.

Particelle **153 e 578** Foglio **94** è destinato ad **art. 171 Ambiti sottoposti a Piani Attuativi e Progetti Unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati**, (vedi *P.d.L. artigianale - art. 80/6a di P.R.G.*) *assimilabile alla zona omogenea "D" di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;*

Particelle **711 e 731** Foglio **94** è destinato in parte ad **art. 171 Ambiti sottoposti a Piani Attuativi e Progetti Unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati**, ed in parte ad **art. 74 "Tessuto Consolidato"** corrispondente alla **zona omogenea "B"** del D.M. 1444/68, come definito dall'art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale; che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria

nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti Leggi Nazionale e Regionale;

che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli:

Pericolosità Geomorfologica: **Classe 2**; Pericolosità Idraulica: **Classe 2**.

In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato **adottato** il Piano Strutturale, ai sensi dell'art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge.

Il suddetto terreno è **ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato** di cui all'art. 4 della L.R.T. 65/2014.

Quanto alla normativa specifica si riporta integralmente il contenuto del regolamento urbanistico vigente del Comune di Grosseto.

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	San Martino
Perimetri	Limite del centro abitato di San Martino
Pianificazione residua di PRG	Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)

San Martino

Perimetri

Limite del centro abitato di San Martino

- Art.70 Aree urbane / contenuti e finalità

Pianificazione residua di PRG

Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA

- Art.171 Ambiti sottoposti a Piani Attuativi e Progetti Unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati

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, Rispecchia, 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 / Riquilibrificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558/2014 – UNIpdr 19/2016 N° 0317_VI
Tel. 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –



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 edili 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.171 Ambiti sottoposti a Piani Attuativi e Progetti Unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati

1. Sono confermate e fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate - le previsioni di Piani attuativi e progetti unitari, ed altri strumenti urbanistici di dettaglio ad essi equiparati, approvati in applicazione della previgente disciplina di PRG, convenzionati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. A seguito della adozione del presente Regolamento Urbanistico, le eventuali varianti a tali strumenti sono comunque subordinate alla verifica della COERENZA con le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico. Sono altresì confermati e fatti salvi i contenuti degli strumenti di settore approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico.

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente comma i seguenti strumenti:

- - Piani attuativi;
- - Progetti unitari convenzionati;
- - Strumentazione urbanistica di dettaglio la cui attuazione è stata subordinata alla stipula di convenzione o di compravendita di aree di proprietà comunale, antecedentemente all'adozione del R.U.;
- - Strumenti urbanistici di dettaglio, fatti salvi dal piano strutturale e coerenti con i criteri generali del ru, che pertanto li ripropone come sua parte integrante e sostanziale e che non determinano incremento di sul se non per adeguamenti igienico funzionali del patrimonio edilizio esistente;
- - Strumenti urbanistici di dettaglio, fatti salvi dal piano strutturale e coerenti con i criteri generali del regolamento urbanistico, che pertanto li ripropone come sua parte integrante e sostanziale e che determinano incremento di Sul:
 - - Ambito edificato dell'ex Comparto C1 di Marina di Grosseto che produce, per la parte non ancora attuata, una Sul residenziale/ricettiva turistica/commerciale/direzionale/artigianale, in ampliamento degli edifici esistenti ai fini del dimensionamento del Regolamento. Non sono ammessi gli ampliamenti a tantum previsti per gli edifici di classe 5 e 6 in considerazione del livello di saturazione edilizia di tale contesto urbano. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti nell'allegato C delle presenti norme.
 - - Ambito edificato dell'abitato di San Martino che produce, per la parte non ancora attuata, una Sul residenziale, computata ai fini del dimensionamento del Regolamento Urbanistico. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti nell'allegato D delle presenti norme.
 - - Ambito edificato di via De Pretis nel capoluogo che produce, una Sul residenziale/direzionale, computata ai fini del dimensionamento del RU. Al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle presenti norme. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti nell'allegato E delle presenti norme.
 - - Ambito edificato via Aurelia Nord nel capoluogo che produce, per la parte non ancora attuata, una Sul artigianale/commerciale/direzionale computata ai fini del dimensionamento del Regolamento Urbanistico; nuove unità immobiliari produttive non possono avere una sul inferiore a mq., 200,00, non sono ammesse attività di grande distribuzione di vendita. Al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 28 delle presenti norme. Fatte salve le suddette prescrizioni, per le modalità di attuazione di intervento si rinvia all'allegato F delle presenti norme.
 - - Il R.U. fa propria la variante al PRG, anticipatrice del R.U. stesso, relativa all'installazione di strutture, su aree pubbliche o private, a servizio di attività per la somministrazione di alimenti o bevande, la cui disciplina è contenuta nell'allegato G delle presenti norme.
 - - Il RU fa propria la variante al PRG relativa alla normativa per il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della LRT 5/2010, la cui disciplina è contenuta nell'allegato I delle presenti norme, che si applica all'interno dei perimetri dell'UTOE.
 - - Il RU conferma la variante al PRG a monte di via del Tombolo ammettendo unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente, senza aumento della sul se non per adeguamenti igienico funzionali; tramite piano attuativo potranno essere realizzati, anche di iniziativa privata, interventi di riqualificazione e manutenzione del contesto pinetato, con finalità didattiche, con relative attrezzature di servizio, senza che ciò costituisca modifica urbanistica della zona.

Le relative perimetrazioni sono individuate con apposito segno grafico (PRG_RU1) negli elaborati cartografici PR_02 E PR_03.

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558/2014 – UNIPdr 19/2016 N° 0317_VI
Tel. 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –



2. Sono riproposte dal Regolamento Urbanistico, con le necessarie modifiche e/o integrazioni al fine di renderli coerenti con il medesimo regolamento, le seguenti previsioni della previgente strumentazione urbanistica a suo tempo valutate e fatte salve dal piano strutturale:

- - piano di lottizzazione a Batignano che produce una sul aggiuntiva desunta di mq. 1.700 residenziali di nuova edificazione, computata ai fini del dimensionamento del regolamento, la cui disciplina è contenuta nell'allegato N delle presenti norme;
- - Intervento diretto residenziale posto in via Aurelia Sud in loc. Braccagni che produce una Sul aggiuntiva desunta di mq. 330 residenziali di nuova edificazione, computata ai fini del dimensionamento del regolamento; al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle presenti norme. Le modalità d'intervento sono definite nell'allegato L.
- - intervento diretto residenziale posto in via castiglione nel capoluogo che produce una Sul aggiuntiva desunta di mq. 230 residenziali di nuova edificazione, computata ai fini del dimensionamento del regolamento. Al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle presenti norme. Le modalità d'intervento sono definite nell'allegato M.

Le relative perimetrazioni sono individuate con apposito segno grafico (PRG_RU2) negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03.

PREVISIONI: Zona Artigianale di San Martino (Art. 80/6 NN.TT.A. del

PRG:

".....Tutti gli interventi edificatori e di nuova sistemazione dell'area, di cui al presente piano attuativo, si attuano nel rispetto di quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e sulla base delle regole di seguito definite, in riferimento agli elaborati del Piano, di cui al punto "7" della relazione, i quali fanno parte integrante della disciplina attuativa medesima.

USO DEL SUOLO

Si prevedono lotti edificabili, strade per il traffico meccanizzato, marciapiedi, parcheggi pubblici ed aree di verde pubblico, secondo la destinazione e le quantità individuate nell'elaborato grafico TAV. 4, da assumere come prescrittiva.

USO DEI FABBRICATI

L'area edificabile dovrà insediare edifici a carattere artigianale produttivo ed eventuali utilizzazioni compatibili, ammesse per legge. Sono ammesse destinazioni terziarie (uffici e commercio), solo se al servizio dell'attività artigianale. La funzione commerciale è ammissibile solo se connessa al tipo

di attività artigianale svolta e con superficie di vendita non superiore a 250 mq. per ogni lotto.

Sono ammessi uffici per la gestione dell'attività ed abitazioni di servizio per una superficie complessiva massima pari al 30% della superficie coperta dell'edificio.

È ammissibile per ogni lotto una sola abitazione per il proprietario e/o per la guardiania con una superficie lorda massima pari a mq. 120, al netto della scala di accesso, se al primo piano.

NORME PROGETTUALI RELATIVE ALLE AREE EDIFICABILI

Le aree edificabili sono quelle di cui ai lotti individuati nella TAV. 5 di Piano. Le dimensioni superficiali sono quelle riportate nella relativa tabella. I lotti di nuovo impianto dovranno avere superficie minima pari a 1.000 mq.

La superficie coperta degli edifici non potrà essere superiore al 50% della superficie complessiva del lotto. Gli edifici potranno essere di superficie massima compresa fra 400 mq. e 700 mq. La superficie massima coperta del 50% della superficie del lotto, potrà essere raggiunta, ove superiore a quella massima consentita per l'edificio, con pensiline e/o tettoie connesse al fabbricato principale.

L'edificio principale dovrà mantenere una distanza minima di mt. 5,00 dai confini di proprietà e di mt. 3,00 dalle strade, parcheggi e verde pubblico. Lungo la strada principale esterna, ex S.P. n. 159 Scansanese, dovrà essere mantenuto l'allineamento dei fabbricati a mt. 3,00 dal confine stradale.

Pensiline e tettoie dovranno avere distanza minima di mt. 3,00 da tutti i confini di proprietà.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i 7,00 mt. all'intradosso dell'ultimo solaio, se a copertura piana; se a falde inclinate.

l'altezza massima non potrà superare 7,00 mt. all'intersezione della falda inclinata con la tamponatura esterna.

Entro tale altezza potranno essere organizzate le attività artigianali, nonché uffici e residenze, anche su due livelli.

Le coperture dei fabbricati potranno essere piane e/o a falde inclinate, come da tipologie di progetto.

Sarà possibile accoppiare due lotti contigui, ferma restando la superficie massima copribile pari al 50% della superficie totale del lotto risultante e la superficie massima coperta degli edifici di mq. 700, nonché nel rispetto delle distanze da strade e confini come sopra detto. In questo caso nel nuovo lotto potranno essere realizzati anche due distinti edifici, sempre con superficie massima di mq. 700 per ognuno e con distanza minima tra di loro di mt. 5,00; l'intera superficie copribile del 50% potrà essere raggiunta con pensiline e/o tettoie, anche a collegare i due edifici, ma aventi altezza massima di mt. 4,00.

NORME RELATIVE AI LOTTI GIÀ INSEDIATI

Per i lotti già insediati, è previsto il mantenimento e potenziamento di tutte le attività esistenti; gli edifici esistenti possono essere ampliati fino a raggiungere una superficie coperta non superiore al 50% della superficie dei lotti medesimi.

L'eventuale corpo di fabbrica in ampliamento dovrà comunque rispettare le distanze, come più sopra indicate, dai vari confini.

Gli edifici esistenti possono essere anche ristrutturati ed utilizzati per destinazioni diverse da quelle esistenti, ma in questo caso solo per nuove destinazioni come sopra consentite, nell'ambito del volume esistente, anche per la formazione di due livelli, fino al raggiungimento della quota massima in gronda di mt. 7,00, come sopra definita, se più bassi.

Per i lotti insediati è anche possibile la demolizione e ricostruzione del volume esistente, se regolarmente concessionato, sempre nel rispetto delle

distanze dai confini, come sopra indicate, dell'altezza in gronda e per le destinazioni d'uso consentite.

È consentita altresì la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di uno o anche più edifici sempre nel rispetto della massima superficie coperta pari al 50% della superficie del lotto e nel rispetto dell'altezza e delle distanze dai confini come sopra definiti.

Per quanto concerne il lotto n. 3 dell'isolato "E", considerando che trattasi di terreno appartenente a società dichiarata fallita e che al momento nel lotto viene svolta la stessa attività marmifera con gestione del Tribunale fallimentare, si prevede quanto segue:

le possibilità edificatorie come sopra già previste per gli edifici esistenti.

La possibilità di suddividere il lotto in caso di cessazione e/o modifica dell'attività attuale, in 2 o più lotti, naturalmente nel rispetto della normativa di attuazione per quanto riguarda superficie minima, superficie coperta, distanze dai confini, altezza in gronda, ecc. Per i lotti nei quali è previsto l'insediamento di attività commerciali se pure connesse all'esposizione ed alla vendita della produzione derivante dall'attività artigianale, dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi nel rispetto delle leggi vigenti.

ASPETTO COMPOSITIVO E ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI

L'eventuale utilizzazione del sottotetto della porzione abitativa potrà essere consentita nel rispetto delle norme del R.E.C. per le destinazioni, altezza ed altre caratteristiche tecniche, ivi ammesse.

Le soluzioni di assetto distribuzionali interno proposte nelle tipologie edilizie hanno valore puramente indicativo e sono sempre modificabili, naturalmente nel rispetto del R.E.C.

Per quanto concerne i caratteri architettonici, lo studio degli edifici dovrà essere informato all'ottenimento della massima omogeneità dell'intervento, soprattutto per quanto concerne la formazione di pieni/vuoti, parti in aggetto, uso dei materiali, tipi di infissi ecc.

Le facciate potranno essere realizzate tanto in muratura tradizionale, quanto in pannellature prefabbricate correlate alla struttura, con esclusione, però, di pannellature lasciate in cemento a vista.

In genere non potranno essere lasciati "a vista" i telai portanti del fabbricato; le coloriture, tanto delle murature intonacate, quanto dei pannelli prefabbricati dovranno essere il più possibile omogenei e/o con accettabile gradazione di colore.

Parti a vista di calcestruzzo potranno essere lasciate per eventuali parapetti e velette di gronda. I parapetti dovranno essere "alleggeriti" con ringhiere poste al di sopra del muretto in c.a. f.v. con altezza non superiore a 60 cm. Il parapetto potrà anche presentare pieni e vuoti con parti a tutta altezza e parti più basse, rifinite con ringhiera.

La tipologia dei parapetti dovrà, di norma, essere confrontabile per ogni fabbricato, anche se non uguale al fine di evitare una stupida monotonia. Tutte le centraline degli impianti al servizio dei diversi lotti (Telecom, ENEL, GAS, ecc.) con relativi contatori saranno collocati in alloggiamenti appositamente studiati nei paramenti di recinzione, in corrispondenza degli accessi, con inserimento nelle murature, onde nascondere, per quanto possibile, la vista dalla pubblica via.

Anche per la rete di metano, in accordo con l'Ufficio Tecnico competente, potranno essere studiati, per i singoli fabbricati, alloggiamenti e percorsi tali da garantire il massimo decoro della facciate.

Eventuali falde inclinate di copertura saranno ricoperte con manto di tegole in laterizio.

Gli infissi esterni saranno in legno naturale o anche in metallo verniciato in colori in tono con la facciata.

Le soglie delle finestre saranno in pietra naturale; anche eventuali imbotti e mostre, se previsti per la parte di fabbricato abitativa, dovranno essere in pietra naturale.

SISTEMAZIONI ESTERNE DI FABBRICATI

Le aree esterne di pertinenza dei fabbricati saranno coltivate a giardino per la superficie minima pari al 10% dell'area residua libera dalle costruzioni. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 16 del PS è prescritto l'uso di cisterne per la raccolta delle acque piovane e riutilizzo delle stesse per uso domestico-irriguo. L'eventuale uso igienico assimilato dovrà essere garantito da un impianto con degrassatore, tale trattamento permette anche il riutilizzo delle acque raccolte attraverso una rete duale.

Saranno privilegiati gli interventi che prevedono l'impianto in copertura di sistemi per l'utilizzo dell'energia solare finalizzati alla produzione di acqua calda e/o energia elettrica.

Le aree di sosta o di transito saranno pavimentate in pietrischetto bitumato.

I marciapiedi e camminamenti esterni saranno pavimentati con betonelle in cemento o mattonelle di cotto o monocottura, a scelta di formato, con contenimento perimetrale in cordonato di travertino e/o anche elementi di prefabbricati in calcestruzzo vibrato.

Le recinzioni perimetrali dovranno rispettare, sotto il profilo dimensionale, le prescrizioni del vigente R.E.C. Saranno realizzate con materiali intonati con le facciate dei fabbricati e, quindi, muretti in c.a. faccia vista o muratura intonacata. Le recinzioni sulle pubbliche vie dovranno garantire continuità prospettica e omogeneità di materiali.

Le ringhiere metalliche saranno realizzate con profili di ferro lavorato e verniciato in colori intonati con quelli di facciata ed anche con pannellature

metalliche prefabbricate sempre in armonia con l'architettura del fabbricato. Le divisioni interne fra i lotti, in alternativa a muretti e ringhiera metallica, potranno essere realizzate con rete a maglia sciolta sostenuta da paletti di ferro zincato verniciato di verde, con altezza massima di mt. 1,20 e supporto di fondo in cordolo di cemento.

NORME PROGETTUALI RELATIVE AGLI SPAZI PUBBLICI

Per questo titolo si rimanda al rispetto della specifica relazione di accompagnamento al progetto delle OO.UU. primaria dove sono previsti tutti i tipi in uso.

NORME RELATIVE AL RISCHIO IDRAULICO

La zona interessata dall'intervento, di cui alle presenti NN.TT.A., è posta in "classe 3 – pericolosità media" con riferimento al rischio idraulico – Art. 80 del P.I.T. ed Art. 9 Titolo 2° del P.S.

Per quanto stabilito nelle norme tecniche di attuazione della variante al P.R.G., così come modificate a seguito di osservazione, al fine di ridurre al minimo possibile il livello di rischio e i danni conseguenti per eventuali episodi di sormonto e/o inondazione, debbono essere osservati i seguenti accorgimenti progettuali:

Elaborazione di studio idrogeologico esteso a tutta l'area d'intervento, con progetto di adeguata rete di smaltimento delle acque di pioggia, con riferimento all'evento di piena con ritorno duecentennale, da scaricare nella controfossa esistente del Diversivo, che percorre tutto il confine meridionale dell'area artigianale.

Eliminazione della possibilità di dotare i manufatti di piani interrati e/o seminterrati.

Studio della livelletta/e stradale/i della strada interna di penetrazione e distribuzione ai lotti, in modo che, pur nella compatibilità con le quote delle strade di collegamento esterne (S.P. Scansanese e S. della Steccaia), sia possibile fissare

una quota 0,00 per il piano di posa dei fabbricati, atta a garantire il minore rischio idraulico possibile a causa di allagamenti per eventi meteorici eccezionali.....”

9) IN MERITO AL SESTO QUESITO:

6°) – Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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 Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;

I beni non comprendono costruzioni, quindi la verifica urbanistica ha riguardato esclusivamente le aree edificabili.

10) IN MERITO AL SETTIMO QUESITO:

7°) – Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Trattandosi di aree edificabili e quindi con caratteristiche specifiche dei beni lo scrivente ritiene coerente non frazionare il compendio immobiliare, non essendo per loro natura divisibili e, quindi, in definitiva, di procedere alla vendita per lotto unico.

**LOTTO UNICO – Lotti di terreno edificabile in Comune di Grosseto -
Loc. San Martino – Steccaia così identificati:**

QUOTA DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO:

Sezione Fabbricati:

Foglio 94, particella n° 711, categoria F/1, consistenza catastale mq. 42,00;
Foglio 94, particella n° 731, categoria F/1, consistenza catastale mq. 252,00;

Sezione Terreni:

Foglio 94, particella n° 153, qualità Seminativo Arborato, superficie ha 00.10.00;
Foglio 94, particella n° 578, qualità Seminativo, superficie ha 00.01.88;

Valore Lotto: euro 218.400,00 (Duecentodiciottomilaquattrocento/00).

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558/2014 – UNIPdr 19/2016 N° 0317_VI
Tel. 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –



Confini: Altra proprietà Turbanti Gianfranco su più lati, Via della Steccaia, s.s.a.

11) IN MERITO ALL'OTTAVO QUESITO:

8°) – Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940 n° 1078;

Tutti gli immobili sono pignorati per una quota pari all'intero e sono legittimamente intestati al soggetto esecutato [REDACTED]

[REDACTED] nella parte seguente, si provvede alla formazioni del lotto unico di vendita descritto al paragrafo precedente e che si ribadisce:

LOTTO UNICO – Lotti di terreno edificabile in Comune di Grosseto - Loc. San Martino – Steccaia così identificati:

QUOTA DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO:

Sezione Fabbricati:

Foglio 94, particella n° 711, categoria F/1, consistenza catastale mq. 42,00;

Foglio 94, particella n° 731, categoria F/1, consistenza catastale mq. 252,00;

Sezione Terreni:

Foglio 94, particella n° 153, qualità Seminativo Arborato, superficie ha 00.10.00;

Foglio 94, particella n° 578, qualità Seminativo, superficie ha 00.01.88;

Valore Lotto: euro 218.400,00 (Duecentodiciottomilaquattrocento/00).

Confini: Altra proprietà [REDACTED] su più lati, Via della Steccaia, s.s.a.

12) IN MERITO AL NONO QUESITO:

9°) – Accerti se l'immobile è libero od occupato: acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978 n° 59 convertito in Legge 18 Maggio 1978 n° 191: qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia pendente il relativo giudizio;

Dalle ricerche effettuate è emerso quanto segue:

- Gli immobili risultano liberi, inoltre è stato accertato che le particelle n. 153 e 578 del foglio n. 94 per una superficie di circa mq. 40,00 sono gravate da contratto di locazione a favore di [REDACTED] utilizzata per l'installazione di stazione radio per telecomunicazioni ed apparecchiature connesse – di cui al contratto di locazione di durata pari ad anni 9 (nove) rinnovabile tacitamente, [REDACTED]

13) IN MERITO AL DECIMO QUESITO:

10°) – Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non sono state rilevate occupazioni da coniuge separato con provvedimento di assegnazione di casa coniugale.

14) IN MERITO ALL'UNDICESIMO QUESITO:

11°) – Indichi l'esistenza sui beni pignorati 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 o riscatto;

Sugli immobili in oggetto non gravano vincoli artistici, storici e di natura condominiale.

15) IN MERITO AL DODICESIMO QUESITO:

12°) – Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

I criteri di stima – Scelta del metodo - Valutazione:

E' necessario innanzitutto stabilire come si intende procedere a questa valutazione, considerato il fine cui la stima si prefigge.

Stimare un bene economico significa attribuire un valore espresso in unità di moneta, rispondente appunto al fine della stima.

Diversi sono i criteri di valutazione, tra questi:

- a)- Valutazione in base al prezzo di mercato o stima sintetica.
- b)-Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi ad un determinato saggio d'interesse o stima analitica.

I suddetti due procedimenti possono portare a valutazioni diverse.



La valutazione in base al prezzo di compra-vendita o di mercato, è senza dubbio il più frequente.

Come noto, l'estimo immobiliare riguarda la stima di:

fabbricati residenziali, rurali, commerciali, industriali, terziari, a destinazione turistico-ricettiva, sportivi, sanitari, speciali;

aree fabbricabili, vale a dire aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;

terreni agricoli, cioè terreni adibiti all'esercizio di attività agricole.

Il luogo dove si incontrano la domanda relativa agli immobili, rappresentata dai possibili compratori o affittuari, e l'offerta degli stessi, rappresentata dai proprietari disponibili a vendere o a dare in locazione gli immobili, si definisce "mercato immobiliare".

Nei cicli economici del mercato immobiliare sono state individuate quattro fasi ripetitive: espansione, rallentamento/stabilizzazione, contrazione, recupero.

Tali cicli immobiliari dipendono da forze interne o esterne al mercato immobiliare.

Le forze interne sono rappresentate dalle azioni degli operatori del settore (venditori e compratori), mentre le forze esterne dipendono dalle variabili macro-economiche generali.

Generalmente la valutazione degli immobili è richiesta da parte di:

- autorità giudiziaria (contenzioso in genere, esecuzioni immobiliari);
- istituti bancari (valutazioni nelle esposizioni creditizie);



Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558/2014 – UNIpr 19/2016 N° 0317_VI
Tel. 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –



- aziende (valutazione dei beni immobili strumentali e no);
- fondi immobiliari e società di leasing (valutazioni mirate);
- privati (valutazioni in caso di acquisto e vendita).

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), che fa capo all'Agenzia delle entrate (precedentemente all'Agenzia del territorio, confluita appunto dal 2014 nell'Agenzia delle entrate), è stato istituito con il D.Lgs. 300 del 30 luglio 1999, art. 64, comma 3.

L'OMI gestisce tra l'altro la Banca dati delle quotazioni immobiliari, i cui valori «non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea». Presso ciascun Ufficio provinciale del territorio ha sede il Comitato consultivo misto dell'OMI, il quale esercita una funzione informativo-consultiva sui valori degli immobili, validati semestralmente dagli Uffici provinciali, esprimendo appunto pareri inerenti al mercato immobiliare.

Ai lavori del Comitato consultivo misto dell'OMI partecipano in genere la Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali (FIAIP), la Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA), gli Ordini territoriali degli ingegneri, l'Associazione dei consulenti immobiliari, oltre a organismi locali e del mercato immobiliare.

Nel 2005 l'allora Agenzia del territorio e Tecnoborsa, attraverso i rispettivi Osservatori sul mercato immobiliare, istituirono il Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare,

prefiggendosi, nell'ambito dei processi di standardizzazione delle metodologie relative alla qualità, l'obiettivo di identificare, con un linguaggio tecnico comune, i principali termini e i loro significati, per l'attività di rilevazione e di analisi del mercato immobiliare, anche sotto l'aspetto economico-estimale.

Alla prima versione del luglio 2005 è seguita la seconda versione del luglio 2008.

Tale Glossario è articolato nelle seguenti tre sezioni:

1. Sezione I: Fabbricati e aree fabbricabili;
2. Sezione II: Terreni agricoli;
3. Sezione III: Colture agricole.

Tra le definizioni più importanti, contenute nel Glossario, si riportano, per esempio, le seguenti:

- fabbricato: «costruzione coperta, stabilmente infissa al suolo, delimitata da vie e spazi vuoti, oppure da altre costruzioni mediante muri maestri e che disponga di uno o più accessi autonomi; adibita a funzioni civili, rurali, industriali»;
- unità immobiliare: «fabbricato o sua porzione che, nello stato in cui si trova, presenta, secondo le norme catastali, autonomia funzionale e potenzialità reddituale»;
- composizione distributiva dell'unità immobiliare: «organizzazione degli ambienti in "vani principali, (camere, cucine ecc.)", "vani accessori diretti", a servizio di quelli principali e

indispensabili (bagni, ripostigli e simili) e "pertinenze esclusive" (cantine e similari)».

Le basi del valore immobiliare:

Ciò premesso, il valore di un bene immobile dipende dallo scopo della stima, poiché per uno stesso immobile si possono esprimere diversi giudizi di valore, ciascuno corrispondente a una differente finalità della stima.

Pertanto lo scopo costituisce l'elemento preliminare e strettamente indispensabile della stima, perché solo se esso è noto, diventa poi possibile determinare l'aspetto economico (o base di valore) dell'immobile in valutazione.

Se la base di valore è formulata nella prospettiva della compravendita dell'immobile, allora occorre determinare uno o più dei seguenti valori:

- valore di mercato;
- valore complementare;
- valore di surrogazione;
- valore di trasformazione.

Qualora invece la base di valore sia formulata nella prospettiva della produzione del bene, è necessario determinare il:

- valore di costo.

Il valore di mercato, definito alla data della valutazione, rappresenta la quantità di denaro con la quale diventa possibile cedere e acquistare un immobile, con cautela e senza coercizioni, da parte di un venditore e di

un acquirente, interessati alla transazione e adeguatamente informati, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata operazione di commercializzazione.

Il valore complementare riguarda immobili per i quali sussiste un rapporto di complementarità, per cui il criterio di stima consiste nella differenza tra il valore del bene nel suo complesso e il valore dei beni residui.

Tale criterio viene prevalentemente utilizzato, in particolare, nelle stime di danni a fabbricati, di opere abusive, del deprezzamento di un fabbricato per inquinamento acustico, nelle stime per espropri parziali, per pubblica utilità, nei quali il proprietario viene privato di una porzione dell'immobile, per cui subisce un danno al quale deve corrispondere un'adeguata indennità di esproprio e così via.

Il valore di surrogazione è legato all'aspetto della surrogabilità (o sostituibilità) dell'immobile (in particolare, per esempio, per immobili fuori mercato, come edifici industriali dismessi ecc.) e quindi, a tale fine, occorre prevedere il valore di ricostruzione o di riproduzione di un immobile sostitutivo per cui si adottano i criteri di stima del valore di mercato o del valore di costo del bene sostituibile con quello oggetto di stima.

Il valore di trasformazione riguarda le potenzialità di un immobile, nel senso che si considerano le sue utilità indirette (come, per esempio, per

un'area edificabile o per un edificio dismesso da trasformare), per cui occorre determinare il valore di mercato di un prodotto finito.

In tale caso, il criterio di stima si fonda sulla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e tutti i costi necessari per la sua effettuazione.

Il valore di costo è legato alla possibilità di produrre il bene e si ottiene sommando i valori di mercato dei singoli fattori concorrenti alla produzione, con la finalità di determinare preventivamente il costo di un'opera, di effettuare verifiche a consuntivo, per la stesura di bilanci aziendali ecc.

In definitiva, sono valori principali il valore di mercato e il valore di costo e sono invece valori derivati i restanti tre, come su indicati. Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare Uno Standard di valutazione immobiliare rappresenta un insieme di regole condivise riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire. Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare si fondano sul concetto di "base di valore".

Tra questi i principali sono:

- International Valuation Standards (IVS);
- European Valuation Standards (EVS);
- Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors RICS);



Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).

I contenuti di questi Standard internazionali in pratica consistono in:

- definizioni tecniche;
- criteri valutativi applicabili;
- aspetti legati alla qualificazione dei valutatori e alla deontologia professionale;
- norme guida di metodologia applicativa.

Gli International Valuation Standards (IVS), consistenti nel cosiddetto "The White Book", sono stati predisposti dall'International Valuation Standards Council, con sede a Londra e l'ultima edizione risale al 2013.

Come riportato nel Glossario 1° gennaio 2014, secondo gli IVS, il valore di mercato (market value) è così definito: «The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato per il quale un'attività o una passività dovrebbero scambiarsi alla data della valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata strategia di vendita e in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Il rapporto di valutazione rappresenta l'elaborato con il quale il valutatore conclude le proprie operazioni estimative, per cui in sostanza

illustra le finalità della stima, le rilevazioni eseguite, i sopralluoghi effettuati, ogni altra indicazione, i criteri e le metodologie di valutazione, le eventuali assunzioni e condizioni limitanti, con l'esposizione del valore di mercato dell'immobile, oggetto di stima. In particolare, secondo gli IVS, il rapporto di valutazione deve contenere i seguenti capitoli:

- identificazione e stato del valutatore;
- identificazione del cliente e di tutti gli altri potenziali utilizzatori;
- finalità della valutazione;
- identificazione dell'attività o passività in valutazione;
- base di valore;
- data della valutazione;
- ricerca di mercato;
- natura e fonte delle informazioni riportate;
- ipotesi e assunzioni speciali;
- restrizioni d'uso, di distribuzione o di pubblicazione;
- conferma che la valutazione è stata effettuata in conformità con gli standard IVS;
- approccio di valutazione e di ragionamento;
- importo della valutazione o delle valutazioni;
- data del rapporto di valutazione.

Gli European Valuation Standards (EVS) consistono nel cosiddetto "The Blue Book", la cui ultima edizione, vale a dire la settima, riporta gli EVS

2012, che sono redatti da TEGOVA, The European Group of Valuers' Associations, il Gruppo europeo delle associazioni di valutatori. Secondo gli EVS, il valore di mercato è così definito: «The estimated amount for which the asset should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato al quale il bene dovrebbe scambiarsi alla data di valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Pertanto questa definizione è del tutto analoga a quella degli IVS.

I **RICS Valuation** consistono nel cosiddetto "The Red Book", la cui ultima edizione, vale a dire del gennaio 2014, riporta i Professional Standards ed è redatto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, con sede a Londra.

I **RICS Standard** danno del valore di mercato (market value) la medesima definizione degli IVS.

Gli USPAP, Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, la cui ultima edizione è la 2014-2015, sono predisposti dall'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation, con sede a Washington. Secondo gli Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, il

valore di mercato è così definito: «A type of value, stated as an opinion, that presumes the transfer of a property (i.e., A right of ownership or a bundle of such rights), as of a certain date, under specific conditions set forth in the definition of the term identified by the appraiser as applicable in an appraisal», vale a dire: «Un tipo di valore, indicato come un parere, che presuppone il trasferimento di un immobile (cioè un diritto di proprietà o un gruppo di tali diritti), a partire da una certa data, in specifiche condizioni stabilite nella definizione del termine identificato dal valutatore come applicabile in una valutazione».

In sostanza, possiamo distinguere le metodologie internazionali di valutazione immobiliare in tre approcci diversi, ossia:

- metodi orientati al mercato, consistenti nel market approach (ma);
- metodi orientati al reddito, consistenti nell'income approach (ia);
- metodi orientati al costo, consistenti nel cost approach (ca).

Per quanto riguarda il market approach, la definizione dell'IVS Glossary 2014 è la seguente: «A valuation approach which provides an indication of value by comparing the subject asset with identical or similar assets for which price information is available».

Pertanto esso rappresenta un metodo orientato al mercato che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili (comparables).

Inoltre l'income approach è definito, secondo l'IVS Glossary 2014, come:
«A valuation approach that provides an indication of value by converting future cash flows to a single current capital value».

Pertanto questo metodo, orientato al reddito, fornisce un'indicazione del valore convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore attuale capitale (capitalizzazione dei redditi).

Infine il cost approach, secondo la definizione dell'IVS Glossary 2014 è:
«A valuation approach based on the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than the cost to obtain an asset of equal utility, whether by purchase or by construction».

Quindi tale metodo, orientato al costo, si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

In ultimo occorre citare gli International Accounting Standards (IAS), trasformati successivamente negli International Financial Reporting Standards (IFRS), vale a dire i principi contabili internazionali, emanati dall'International Accounting Standards Board dell'International Accounting Standards Committee (IASC), che, a partire dal 1973, hanno rappresentato il primo tentativo di standardizzazione mondiale delle regole contabili e, in parte, valutative, mentre i principi contabili nazionali sono pubblicati dall'OIC, Organismo Italiano di Contabilità.

La circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558/2014 – UNIPdr 19/2016 N° 0317_VI
Tel. 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –



La circolare n. 263 del 27 dicembre 2006 della Banca d'Italia relativa alle Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche, in recepimento delle direttive europee 2006/48/CE e 2006/49/CE e del documento Convergenza internazionale della misurazione del capitale e dei coefficienti patrimoniali. Nuovo schema di regolamentazione del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria ("Basilea II"), detta tra l'altro alcuni principi essenziali per una corretta valutazione degli immobili.

Infatti essa anzitutto asserisce che l'immobile deve essere stimato da un perito indipendente a un valore non superiore al valore di mercato.

In particolare, reca la seguente definizione del perito indipendente:

«Persona che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione, che non abbia preso parte al processo di decisione del credito, né sia coinvolto nel monitoraggio del medesimo»

e definisce altresì il valore di mercato come l'«Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione

svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente».

Gli Standard nazionali

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558/2014 – UNIPdr 19/2016 N° 0317_VI
Tel. 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –



Gli Standard nazionali per la valutazione immobiliare sono in pratica costituiti da:

- **Norma UNI 10839-1:1999:** Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia. Entrata in vigore il 31 ottobre 1999;

- **Norma UNI 10839-2:1999:** Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche. Entrata in vigore il 31 ottobre 1999;

- **Codice delle valutazioni immobiliari**, Italian Property Valuation Standard, edito da Tecnoborsa, giunto nel 2011 alla IV edizione, dopo quelle del 2000, del 2002 e del 2005;

- **Linee guida per la valutazione degli immobili** in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI), 2011, allegate al Codice delle valutazioni immobiliari;

- **Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI)**, edito nel 2011 dall'ex Agenzia del territorio (attualmente confluita nell'Agenzia delle entrate).

La norma UNI 10839-1:1999 definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici, sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da

segue per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici.

La norma inquadra la qualificazione e il controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica all'interno della qualificazione e del controllo del progetto edilizio.

La norma UNI 10839-2:1999 definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici, sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici.

La norma, oltre a fornire una partizione delle principali tecniche estimative, finanziarie ed economiche, individuandone il profilo sia metodologico sia operativo, introduce alcune principali tecniche di organizzazione e trattamento delle informazioni di supporto alle attività di valutazione unitamente ad alcune metodiche di project management.

Il Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello

nazionale e internazionale e nel contempo considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti e i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali.

Le Linee guida ABI hanno tra le finalità quella di assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in garanzia nel mercato ipotecario, di rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla

Circolare della Banca d'Italia n. 263/2006, di garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto.

Il Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI) dell'ex Agenzia del Territorio ha i seguenti obiettivi: realizzare la massima trasparenza nei processi estimativi, fornire ai tecnici valutatori dell'Agenzia gli strumenti attraverso i quali è possibile confrontarsi con gli IVS e con i procedimenti a carattere finanziario di scuola anglosassone, fornire le premesse per una maggiore interazione fra tecnici valutatori e tecnici che operano nell'ambito dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Il perito deve quindi dare un giudizio circa il prezzo che in un determinato tempo e mercato può presumibilmente realizzarsi.

Il prezzo di mercato, specie nell'attuale momento è influenzato dalla domanda e dalla offerta, e a ns giudizio costituisce l'elemento più attendibile data la situazione contingente monetaria.

Infatti, il procedimento basato sulla determinazione del beneficio fondiario, ossia del reddito netto realizzabile, a volte e se non sapientemente svolto è tale da fornire elementi sconcertanti e tali da falsare la reale situazione offerta, nell'attuale momento, dal mercato immobiliare.

Nel caso di specie occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quei beni sul mercato.

Nello specifico, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta, in una libera contrattazione di compravendita.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe realmente concretizzate.

Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di **dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi (anche presso l'Ufficio del Registro)**, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile e le caratteristiche della località e della zona.

Il procedimento di stima che si ritiene di utilizzare per la determinazione del valore reale dei terreni edificabili nell'ambito delle zone consolidate, è quello basato sul "prezzo di trasformazione" e cioè di determinazione del valore dell'area edificatoria come differenza tra i ricavi conseguibili dalla vendita dei fabbricati che possono legittimamente essere realizzati sul sedime considerato e l'insieme dei costi che devono essere sostenuti per l'attuazione della trasformazione del bene (edificazione).

La quantificazione dei ricavi è quindi definibile moltiplicando il valore di mercato medio di vendita delle costruzioni (ricavato mediante stima

sintetico comparativa del prodotto edilizio ricavabile dall'edificazione dell'area e dai prezzi correnti sulla piazza relativi a fabbricati nuovi di pari caratteristiche, destinazione ed ubicazione) per la superficie lorda vendibile di pavimento realizzabile.

Determinati i costi di costruzione e accessori che la realizzazione di tali edifici comporterebbe, si dedurranno questi ultimi dai ricavi, ottenendo per differenza il valore dell'area edificabile.

Nella parte che segue si provvede alla valutazione degli immobili in oggetto seguendo i criteri estimativi sopra enunciati.

VALUTAZIONE

Ricavi

Ricavi	Superficie considerata mq.	Valore Euro/mq	Totale ricavi euro
		Secondo le valutazioni correnti di mercato in Grosseto per beni simili di nuova costruzione la valutazione varia tra 900,00 e 1.100,00 euro/mq. Si assume pertanto il valore prudenziale di 1.000,00 euro/mq.	
	700,00	1.000,00	700.000,00

Costi

Costo di costruzione	Superficie considerata mq.	Costo di costruzione Euro/mq	Totale costo di costruzione euro
Superficie lorda pavimento convenzionale vendibile	700,00	493,40	345.380,00

Oneri accessori sul costo di costruzione	Percentuale sul costo di costruzione	Costo di costruzione Euro/mq	Totale Progetto, direzione lavori, contabilità ecc. euro
Progetto, direzione lavori, contabilità ecc.	12%	345.380,00	41.400,00

Oneri di urbanizzazione	Mc edificati	Costo a mc.	Totale oneri di urbanizzazione euro
	2.450,00	27,00	30.000,00

Contributo sul costo di costruzione	Mq di superficie edificata detratta convenzionalmente del 10%	Costo a mq. (20,40 + 19,31) x 0,8%	Totale contributo sul costo di costruzione euro
	630,00	25.055,00 x 0,8%	2.000,00

Profitto dell'imprenditore immobiliare assunto in forma percentuale sui costi totali	Costi totali	Percentuale sul costo di costruzione	Totale profitto dell'imprenditore euro
	418.780,00	15%	62.800,00
TOTALE COSTI euro			481.580,00

Valore dell'area

Valore dell'area	Ricavi euro	Costi complessivi euro	Valore dell'area euro
	700.000,00	481.580,00	218.400,00





- Ha accertato che gli immobili posti in Grosseto oggetto di esecuzione immobiliare sono pignorati per una quota pari all'intero.
- Ha accertato che su parte dei terreni grava contratto di locazione;
- Ha accertato l'inesistenza sui beni pignorati di vincoli di tipo archeologico – monumentale e di tipo condominiale;
- Ha determinato il valore dell'intero compendio immobiliare ricompreso in lotto unico in **complessivi euro 218.400,00 (Duecentodiciottomilaquattrocento//00)**.



La presente relazione inviata a mezzo PCT viene depositata in data odierna, nei termini stabiliti, presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto.



Certo di aver bene e fedelmente assolto al graditissimo incarico ricevuto, resto a disposizione dell' Ill.mo sig. Giudice per ogni eventuale precisazione e chiarimento.



Grosseto li 26 Marzo 2025

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele AVANZATI



n. 0317_VI Valutatori Immobiliari Certificati



Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558/2014 – UNIpdr 19/2016 N° 0317_VI
Tel. 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –

