



Allegato : B

COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

(GROSSETO) – C.A.P. 58033 - via G. Marconi, 9 - Tel. (0564) 973.511 - Fax (0564) 957.155

UFFICIO TECNICO

PERIZIA ESTIMATIVA

Io sottoscritto Ing. Francesco Firmati, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica-LL.PP. del Comune di Castel del Piano, mi appresto a redigere una relazione tecnico estimativa finalizzata ad individuare il più probabile valore di mercato di un appezzamento di terreno, oggetto di compravendita, sito nel Comune di Castel del Piano in località Piazza Bella Vista individuato catastalmente al foglio 32 particella 909.

La stima è stata condotta previo sopralluogo ed in base al DPR138/98 dove il valore delle pertinenze degli edifici vengono calcolati in base alla superficie del 10% del valore commerciale dell'abitazione per una superficie pari a quella dei vani più accessori diretti e per la restante superficie il 2% del valore. Per il valore dell'abitazione che beneficerà del terreno si è tenuto conto dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate relativi al Comune di Castel del Piano zona "Castel del Piano centro storico" Anno 2025 semestre 1 relativamente alla destinazione residenziale.

STIMA IMMOBILI

La signora [REDACTED] ha richiesto con lettera protocollo n.12364 del 30.11.2021 l'acquisto di un appezzamento di terreno di 55 mq identificato al foglio 32 part.909 di proprietà del Comune di Castel del Piano ubicato in Piazza Bella Vista, per poter accedere al piano seminterrato della sua proprietà dove è ubicato anche un portico.

La signora [REDACTED] è proprietaria dell'immobile censito al:

- Catasto Fabbricati al Foglio n. 32 Particella n.176 sub 1 del Comune di Castel del Piano, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani superficie catastale totale escluse aree scoperte è pari a 76 mq;

Il terreno richiesto diventerà pertinenza dell'abitazione, di conseguenza va valutato come da DPR 138/98 ovvero la superficie della pertinenza della singola unità immobiliare verrà computata nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite.



COMUNE DI CASTEL DEL PIANO
(GROSSETO) – C.A.P. 58033 - via G. Marconi, 9 - Tel. (0564) 973.511 - Fax (0564) 957.155

UFFICIO TECNICO

Criteria di procedimento di stima e determinazione del valore dell'immobile

Per la determinazione del valore del terreno si è applicato i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona "Castel del Piano centro Storico" Anno 2025 semestre 1 relativamente alla destinazione residenziale, tipologia Abitazioni civili stato conservativo normale valore di mercato max costo al mq di € 850 per l'abitazione. Di conseguenza se la particella avrà una misura di 55 mq verrà preso in considerazione il 10% della superficie ovvero 5,5 mq perché la superficie dei vani usufruisce direttamente della pertinenza per il il costo al mq di 850 € ovvero:

5,5 MQ X 850= 4.675 EURO

Giudizio conclusivo di stima

Sulla base di quanto sopra analizzato ai beni oggetto di stima viene assegnato un valore complessivo di 4.675,00 euro:

€. 4.675,00 (quattromilaseicentosestantacinque,00)

Castel del Piano lì, 24.03.2025

Il Tecnico
Ing. Francesco Firmati





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2024

Data: 28/08/2024 Ora: 9.48.58
Visura n.: T34121 Pag: 4

Fine

Notifica	Partita	149
----------	---------	-----

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	ARCIPRETURA DI S LEONARDO IN CASTEL DEL PIANO		(99) Da verificare fino al 17/07/1990
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 28/01/1975			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/08/2024 Ora: 9.48.58

Visura n.: T34121

Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2024

Annotazioni di studio: SOSTITUISCE IL N 144 FG 32

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:144 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:799 ; Foglio:32 Particella:800 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/06/1994

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASTEL DEL PIANO Sede in CASTEL DEL PIANO (GR)	00117250530*	(1) Proprietà' 1000/1000 fino al 02/05/2024
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 22/06/1994 Pubblico ufficiale SEGRET. COMUNALE Sede CASTEL DEL PIANO (GR) Repertorio n. 2242 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione n. 1414 registrato in data 12/07/1994 - Voltura n. 2162.1/1994 in atti dal 07/11/1994			

Situazione degli intestati dal 17/07/1990

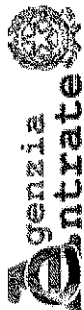
N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARCIPRETURA DI S LEONARDO IN CASTEL DEL PIANO		(99) Da verificare fino al 20/05/1985
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 17/07/1990 in atti dal 31/08/1990 (n. 1636.1/1989)			

Situazione degli intestati dal 20/05/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO INTERDIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI SIENA-COLLE VAL D'ELSA-MONTALCINO E ABBAZIA TERR.MONTE OLIVETO MAGGIORE	92003400527*	(99) Da verificare fino al 22/06/1994
DATI DERIVANTI DA			
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/05/1985 Pubblico ufficiale MINISTERO INTERNO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 222 - Voltura n. 3476.4/1991 in atti dal 17/12/1991			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito
1	32	144		-	BOSCO ALTO 2	57 30			
									L. 9.741
									L. 3.438
									Impianto meccanografico del 28/01/1975



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/08/2024 Ora: 9.48.58

Segue

Visura n.: T34121

Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/08/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	32	798		-	BOSCO ALTO	54 48			Dominicale Euro 4,78 L. 9.262	Agrario Euro 1,69 L. 3.269	TIPO MAPPALE del 20/08/1993 in atti dal 16/11/1993 VAR. GRAFICA (n. 1544.1/1993)
Notifica				Partita		622					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

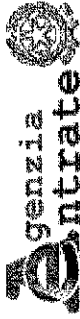
Foglio:32 Particella:176 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	32	798		-	BOSCO ALTO	54 48			Dominicale L. 9.262	Agrario L. 3.269	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/05/1985 in atti dal 17/12/1991 (n. 3476.4/1991)
Notifica				Partita		9443					

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	32	798		-	BOSCO ALTO	54 48			Dominicale L. 9.262	Agrario L. 3.269	FRAZIONAMENTO del 17/07/1990 in atti dal 31/08/1990 (n. 1636.1/1989)
Notifica				Partita		149					



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/08/2024 Ora: 9.48.58

Segue

Visura n.: T34121

Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2024

Dati della richiesta	Comune di CASTEL DEL PIANO (Codice: C085)	
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO Foglio: 32 Particella: 909	

INTESTATO

1	COMUNE DI CASTEL DEL PIANO sede in CASTEL DEL PIANO (GR)	00117250530*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 02/05/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Porz Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	32	909	-	BOSCO ALTO 2	00 55		Euro 0,05	Euro 0,02	FRAZIONAMENTO del 02/05/2024 Pratica n. GR0052519 in atti dal 02/05/2024 presentato il 02/05/2024 (n. 52519.1/2024)
Notifica				Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:798 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

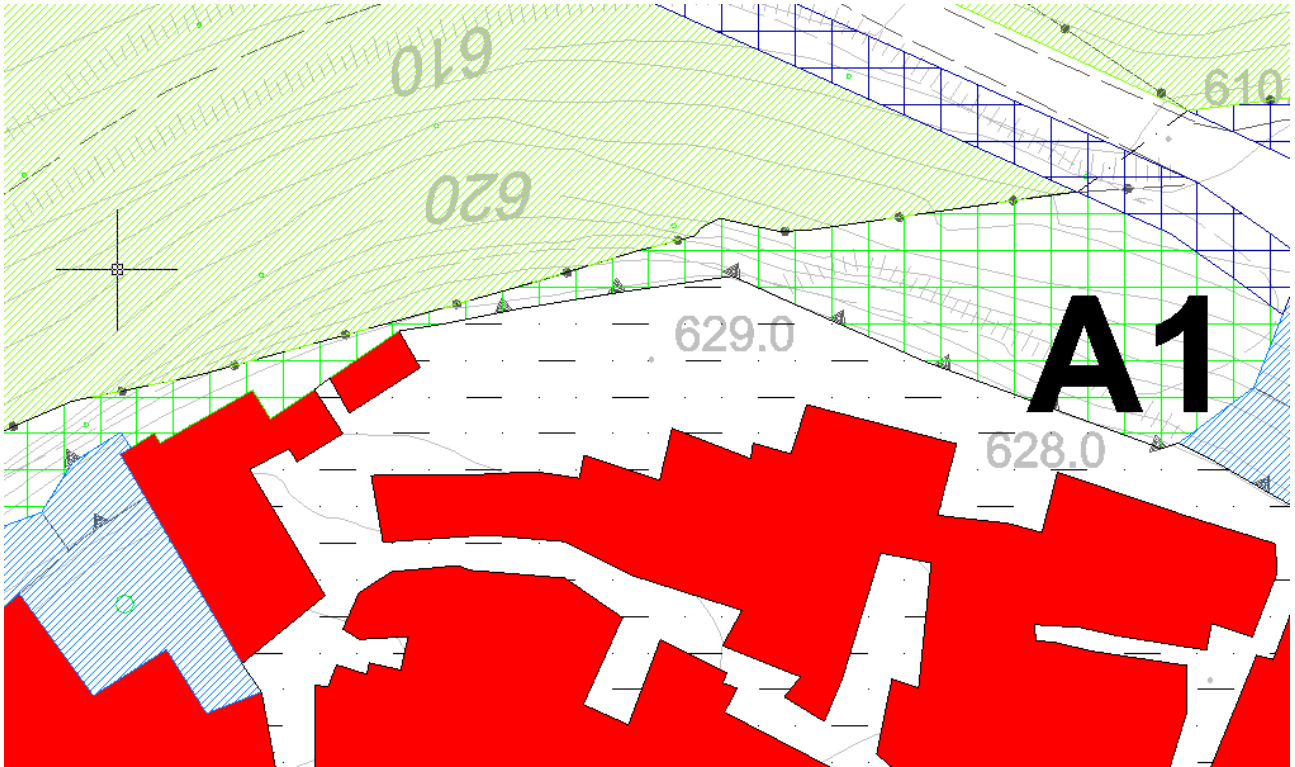
Foglio:32 Particella:910 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/05/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASTEL DEL PIANO sede in CASTEL DEL PIANO (GR) Atto del 22/06/1994 Pubblico ufficiale SEGRET COMUNALE Sede CASTEL DEL PIANO (GR) Repertorio n. 2242 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione n. 1414 registrato in data 12/07/1994 - Voltura n. 2162.1/1994 in atti dal 07/11/1994	00117250530*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			

Tav. R.U.



I servizi e le attrezzature pubbliche

- | | |
|---|--|
|  spazio pubblico di rilevanza storico-funzionale |  area per parcheggi pubblici |
|  viabilità esistente |  verde pubblico |
|  viabilità esistente di collegamento con viabilità di progetto |  area per servizi scolastici (Ps) |
|  viabilità di progetto |  area per servizi comuni (Pc) |