

di Milani & Bardi

58100 Grosseto - Via Scansanese, 297

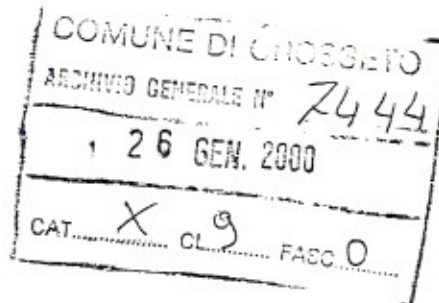
tel. 0564 / 41.18.75 (3 linee ric. aut.) - fax 0564 / 41.26.66

il 26 Gen. 2000

Prot. 003/U.T./00

Oggetto: Convenzione 06/09/1991 rep. 691
Art. 9, comma 5.

Al Comune di Grosseto
Settore Edilizia Pubblica
Viale Sonnino n.50
58100 GROSSETO



A seguito della ns. 12/01/2000 ed in riferimento alla Stim. Vs. 19/01/2000 prot. n.5373, di pari ogetto, con la presente rinnoviamo cortese invito a codesta Amministrazione affinché, ai sensi dell'art. 9, ultimo comma, della Convenzione 06 Sett. 1991 rep. 691, voglia determinare il prezzo massimo di cessione in riferimento alle caratteristiche posizionali dell'unità immobiliare 1/D posta al civico 23 della Via Mozart - piano primo- con box privato ed un ripostiglio al piano terreno, identificata al n.13 della tabella millesimale già prodotta e dell'allegato "A" alla dichiarazione asseverata dal dott. Arch. Vittorio Betti che qui unisce.

Allegata perizia giurata del Dott. Arch. Vittorio Betti.

" " " " " " PLANIMETRIA CATASTALE.

ARCH. CATON. KUCIANG.

Nell'attesa, ringrazia ed ossequia.

26/01/2000
DIRETTORE TECNICO

[Handwritten signature]

DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO MASSIMO DI CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI NELL'EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE IN GROSSETO VIA MOZART NN. 17/19/21/23.

RELAZIONE

Io sottoscritto Dott. Arch. Vittorio BETTI, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con personale n.50, con studio professionale in Grosseto, via Garibaldi n.50,

ricevuto incarico

dall'impresa Biemme costruzioni S.n.c. con sede a Grosseto - Via Scansanese n.297, nella persona del suo legale rappresentante Sig. Francesco Milani, di determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari realizzate dall'impresa stessa sul lotto n.9 del P.E.E.P. "Fosso dei Molini" in Grosseto, identificate ai civici nn.17/19/21/23 della Via Mozart, in riferimento alle loro caratteristiche posizionali indicate nelle tabelle millesimali già depositate presso il Comune di Grosseto, con particolare riguardo all'alloggio posto al civico 23 della via Mozart, scala D, piano 1° e terra, identificato al numero 13 nelle citate tabelle millesimali,

esaminati

i seguenti documenti messi a disposizione dall'impresa e comunque agli atti dell'Amministrazione Comunale di Grosseto:

- 1) Convenzione stipulata tra il Comune di Grosseto e la Soc. Biemme Costruzioni il 06.09.1991 rep. 691;
- 2) tabella millesimale redatta dal Dott. Arch. Maurizio Bernazzi, iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Grosseto, già prodotta al Comune di Grosseto con nota 12.01.2000;
- 3) planimetrie dei due piani sovrapposti con n.8 alloggi per ciascun piano, per complessivi n.16 alloggi realizzati dall'impresa in Grosseto - lotto n.9 P.E.E.P. "Fosso dei Molini" - Via Mozart nn. 17/19/21/23;
- 4) perizia del P.M.B. aggiornato asseverata dal dott. Arch. Antonio Camarri in data 11.11.1997;
- 5) certificazione del Prezzo Medio Base (P.M.B.) rilasciata dal Comune di Grosseto in data 21.01.2000 prot. 6319;
- 6) certificazione della superficie complessiva (S.C.) dell'alloggio 1/D rilasciata dal Comune di Grosseto in data 10.10.1995;
- 7) perizia della consistenza dell'alloggio 1/D asseverata dal Dott. Arch. Luciano Catoni in data 27.01.1997.

Considerato

- CHE l'ultimo comma dell'art. 9 della citata Convenzione 06.09.1991 dispone di "... determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari in riferimento alle caratteristiche posizionali, prezzi la cui media ponderata con

le superfici abitabili delle unità immobiliari a cui si riferiscono deve corrispondere al P.M.B. (Prezzo Medio Base)" con i dati desumibili dalle tabelle millesimali prodotte dall'impresa all'Amministrazione Comunale;

- CHE in base a quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 9 della Convenzione, i dati da prendere in esame sono le somme delle superfici abitabili (S.U.), ovvero delle superfici reali dei diversi ambienti che compongono i singoli alloggi (camere, bagni, disimpegno, soggiorni, cucine, ecc.... - balconi esclusi), nonché delle corrispondenti superfici virtuali desumibili dalle sedici tabelle individuali indicate nella tabella millesimale generale sopra citata;
- CHE la somma delle superfici reali dei sedici alloggi (mq. 1.240,75) presa in esame per il calcolo dei prezzi massimi unitari di cessione corrisponde alla superficie utile (S.U.) totale degli stessi alloggi (mq. 1.241,74), come precisata all'interno di ciascuno di essi nelle planimetrie di progetto, fatta salva la differenza complessiva mq. 0,99 evidentemente dovuta agli arrotondamenti per difetto operati dal calcolatore delle tabelle;

CHE il Prezzo Medio Base (P.M.B.) unitario aggiornato, attestato dal Comune di Grosseto con nota del 21.01.2000 prot. n.6319 è di Lit. 1.135.540 (unmilione centotrentacinquemilacinquecento quaranta),

DICHIARO

di aver determinato i PREZZI MASSIMI UNITARI DI CESSIONE delle singole unità immobiliari, come risultano dalla tabella qui allegata sotto la lettera "A", in riferimento alle caratteristiche posizionali di ciascuno alloggio ricavate dalle tabelle millesimali delle anzidette unità immobiliari a cui si riferiscono, applicando il seguente sistema di calcolo :

SVA x PMB

----- = PREZZO MASSIMO UNITARIO DI CESSIONE
SRA x 0,816336893 DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

dove:

SVA= Superficie virtuale dell'alloggio;
SRA= Superficie reale dell'alloggio;
PMB= Prezzo Medio Base attestato;
0,816336893= Coefficiente di rapporto SVT/SRT;
SVT= Superficie virtuale del totale degli alloggi;
SRT= Superficie reale del totale degli alloggi.

Preciso

che il PREZZO MASSIMO UNITARIO DI CESSIONE indicato alla col. 5 della tabella allegata in corrispondenza dell'unità immobiliare a cui si riferisce, si applica alla superficie complessiva (S.C.) dell'unità immobiliare stessa calcolata come previsto dal secondo e terzo comma dell'art. 9 della Convenzione in data 06.06.1991 repertorio n.691

Sulla base di quanto precede

CERTIFICO

quindi che il prezzo massimo unitario di cessione dell'unità immobiliare 1/D posta al civico 23 della Via Mozart - Grosseto, identificata al n.13 della tabella "A" qui allegata, calcolato in riferimento alle sue caratteristiche posizionali, è Lire 1.184.189 (unmilione centottantaquattromilacentottantanove)



Preso atto

che la superficie complessiva (S.C.) dell'unità immobiliare 1/D - accertata dal comune con nota del 10/10/1995 e altresì - asseverata dal Dott. Arch. Luciano Catoni con perizia del 27/01/1997 risulta metri quadrati 130,19,

ATTESTO

che il prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare 1/D posta, al numero civico 23 della Via Mozart - piano primo - con box privato ed un ripostiglio al piano terreno, in riferimento alle sue caratteristiche posizionali, risulta Lire 154.169.566 (diconsi lire centocinquantaquattromilionicentosessantannovemilacinquecentosessantasei)

Grosseto li, 25 Gennaio 2000

IL TECNICO
Dott. Arch. Vittorio BETTI

PREZZO MASSIMO UNITARIO DI CESSIONE DELLE
SUPERFICI COMPLESSIVE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
REALIZZATI DALLA BIEMME COSTRUZIONI Snc SUL LOTTO
N.9 "FOSSO DEI MOLINI" VIA MOZART NN. 17/19/21/23
GROSSETO

ALLEGATO "A"

UNITA' IMMOBILIARE N.	SCALA	SUPERFICIE	ABITABILE	RAPPORTO SYA/SRA	PREZZO MASSIMO UNITARIO DI CESSIONE	NOTE
		REALE	VIRTUALE			
COL. 1		COL. 2	COL. 3	COL. 4	COL. 5	
1	scala A	77,34	64,87	0,83876389966	1.166.736	
2	" A	77,05	66,78	0,8667099286	1.205.610	
3	" A	78,06	62,05	0,7949013579	1.105.723	
4	" A	75,90	62,86	0,8281949934	1.152.035	
5	scala B	78,11	64,52	0,8260145948	1.149.002	
6	" B	77,66	64,89	0,83556528457	1.162.287	
7	" B	77,64	59,90	0,77150953116	1.073.184	
8	" B	78,75	64,41	0,8179047619	1.137.721	
9	scala C	77,83	62,75	0,80624437877	1.121.501	
10	" C	78,09	64,90	0,83109232936	1.156.065	
11	" C	77,21	60,85	0,7881103484	1.096.276	
12	" C	79,22	64,72	0,81696541277	1.136.414	
13	scala D	76,67	65,27	0,85131053858	1.184.189	
14	" D	77,48	62,76	0,81001548786	1.126.747	
15	" D	76,24	60,55	0,79420251836	1.104.751	
16	" D	77,50	60,79	0,78438709677	1.091.097	
	TOTALI	1240,75	1012,87	13,0618924626		

SRT x PMB = PREZZO MEDIO BASE DEL TOTALE SUPERFICI UTILI (S.U.) ALLOGGI

$$\frac{SVT \ 1012,87}{SRT \ 1240,75} = 0,816336893 \text{ COEFFICIENTE DI RAPPORTO SVT/SRT}$$

$$PMB \times SYA = \text{PREZZO MASSIMO UNITARIO DI CESSIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE}$$

$$0,816336893 \times SRA$$

SVT = SUPERFICIE VIRTUALE TOTALE

SRT = SUPERFICIE REALE TOTALE

SYA = SUPERFICIE VIRTUALE ALLOGGIO

SRA = SUPERFICIE REALE ALLOGGIO

TRIBUNALE DI GROSSETO

(Art. 5 R.D. 9-10-22 n. 1366)

Verbale di giuramento di perizia.

Addi 25/1/00 avanti il sottoscritto Cancelliere è
presente il parte Betti Vittorio
(PAT - 108-04384 Pref. GR)

Il quale...
Io Cancelliere... ho deferito
al parte il... dicendo: "Giuro
di avere letto... le funzioni affidatemi
al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

L.C.S.
IL CANCELLIERE

IL FERITO

[Handwritten signature] *[Handwritten number]* 322





PERIZIA

PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA

DELLA SEGUENTE UNITA' IMMOBILIARE:
ALLOGGIO NELL'EDIFICIO IN GROSSETO VIA MOZART N° 23
SCALA "D" - PIANO PRIMQ - INTERNO "1D"

Proprietario dell'alloggio:

BIEMME COSTRUZIONI s.n.c. con sede in Grosseto, Via Scansanese n° 297

Il sottoscritto Dott. Arch. **Luciano Catoni**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n° 85, su incarico conferito dalla proprietà, redige la seguente perizia allo scopo di verificare la superficie complessiva da utilizzare per la determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio;

Esaminati i seguenti documenti:

- *Elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 437 del 23 settembre 1991, rilasciata alla BIEMME Costruzioni s.n.c. per la costruzione dell'edificio;*
- *Convenzione per la concessione in diritto di superficie, relativa allo stesso edificio, stipulata in data 6 settembre 1991 dalla Amministrazione Comunale di Grosseto e dalla BIEMME Costruzioni s.n.c. (Notaio Marchio in Grosseto, rep. n° 691, raccolta n° 169, registrata a Grosseto il 9 settembre 1991);*
- *Copia autentica del Q.T.E. per intervento di edilizia agevolata inviato al C.E.R. - Roma a firma della BIEMME Costruzioni e dell' Ing. Antonio Ludovico in qualità di progettista e direttore dei lavori;*
- *Denuncia di inizio attività inoltrata dalla BIEMME Costruzioni s.n.c. in data 9 gennaio 1997 (prot. Comune Grosseto n° 3131 del 13 gennaio 1991);*
- *Verbale di riunione dei proprietari degli alloggi del condominio in Grosseto, via Mozart n° 17-19-21-23;*

DICHIARA

che la superficie complessiva da utilizzare per la determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio, calcolata con i criteri stabiliti dall' art. 9 della convenzione sopracitata è la seguente:

La superficie complessiva (Sc) è costituita da:

- a) il 100% della superficie utile abitabile (Su),
- b) il 60% della superficie non residenziale per servizi e accessori (Snr).

Per superficie utile abitabile (Su) si intende la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre

Per superficie non residenziale (Snr) si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, autorimesse e spazi di manovra, ed altri locali a servizio della residenza, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA

ALLOGGIO (Su)

a) Superficie utile dell'alloggio mq. 76,41 x 100% =mq. 76,41

ACCESSORI E PERTINENZE (Snr + Sp)

a) Balconi dell'alloggio e ripostiglio
al piano terra mq. 18,27

b) Quota parte del porticato libero, androni
delle scale e volume tecnico delle scale mq. 38,42

c) Autorimessa e quota spazio di manovra mq. 32,94

Sommano mq. 89,63 x 60% =mq. 53,78

TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA =mq. 130,19

Grosseto li, 27 gennaio 1997

Dott. Arch. Luciano Catoni

Cron. n. 141 **PRETURA DI GROSSETO**

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno millenovecentonovantasette (1997), questo di ventisette (27) del mese di gennaio, nella Cancelleria della intestata Pretura, dinanzi al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il Sig. Luciano Catoni, nato a Montepulciano (SI) il 05.04.1953, residente in Grosseto via Jugoslavia n. 24, (carta di identità n. 24088397, Comune di Grosseto 09.04.1993), di professione architetto con studio in Grosseto via Bonghi n. 11, il quale chiede di poter asseverare con giuramento, la perizia che precede.

Ammonito sulla responsabilità che col giuramento assume e sulle conseguenze dello stesso, il perito pronuncia il giuramento di rito con la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente eseguito l'incarico affidatomi, al solo scopo di fare conoscere la verità".

Alchè si è redatto il presente verbale, letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO IL CANCELLIERE

