

# APPARTAMENTO DEL CENTRO STORICO - VIA DI MEZZO

## SCHEMA TECNICA IMMOBILE N. 2a aggiornamento settembre 2023



**UBICAZIONE:** ingresso Via di Mezzo, 26 - Castiglione della Pescaia (GR)-

**POSIZIONE:** centro storico del capoluogo

**IDENTIFICATIVI CATASTALI:** NCF - Comune di Castiglione della Pescaia, Foglio 106, Particella 71, sub.9 (appartamento)

**CONSISTENZA:** superficie utile coperta appartamento = 60.77 mq  
superficie lorda appartamento = 77 mq

**PROPRIETA':** Comune di Castiglione della Pescaia

**TITOLO DI PROVENIENZA:** Atto ricognitivo di acquisizione al Patrimonio Comunale a seguito dello scioglimento per legge dell'Ente di assistenza nel 1938, con atto del segretario comunale Dott.ssa Maria Luisa Massai rep.2731 del 28/12/1999 trascritto a Grosseto il 14/02/2000 IT 2134

**USO ATTUALE:** residenziale/libero

**CLASSIFICAZIONE INVENTARIO:** Patrimonio disponibile

**VERIFICA INTERESSE CULTURALE:** non rientrante tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. – vedi nota prot. 18825 del 04/12/2014 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio.

**VALORE STIMATO INDICATIVO: TABELLA OMI CENTRO STORICO CASTIGLIONE**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: CASTIGLIONE D PESCAIA

Fascia/zona: Centrale/CASTIGLIONE DELLA PESCAIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3300	4000	L	8,6	12,6	L
Autorimesse	Normale	1450	1800	L	6,2	8,8	L
Ville e Villini	Normale	4600	5900	L			

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Ingresso comune da via di Mezzo.  
Panoramico  
Stato manutenzione: da ristrutturare

Valore di mercato secondo semestre 2022 in condizioni di conservazione normale  
€ 4000,00/mq  
Si considera il valore massimo da tabella OMI, nota l'esclusiva posizione dell'immobile

Valore immobile al secondo semestre 2022  
Superficie 77mq residenziale x 4000,00 €/mq = 308.000,00€

Rivalutazione del valore di mercato su base ISTAT indici dei prezzi valori edifici esistenti al secondo semestre 2023 +0.33%  
Rivalutazione al primo semestre 2023 = € 309.016,40

Per ottenere l'appartamento in condizioni "normali" si stima una ristrutturazione di tipo medio-pesante in centro storico, con costi riferiti per coerenza alla tabella dei costi di costruzioni dell'ordine degli architetti di Grosseto 1° semestre 2023



## 2.0.0 -RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI IN CENTRI STORICI –

(aumento percentuale su anno 2022: 14,18%)

CATEGORIA DI LAVORO .....	€/mc. vuoto x pieno .....	€/mq. sup. utile (§)
2.3.1 -... Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio .....	.....	.....756,00 .....
2.3.2 -... Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio .....	.....	.....1.487,00 .....
2.3.3 -... Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio .....	.....	.....2.277,00 .....

(\*\*) Definizione di ristrutturazione (recupero) pesante, leggero e medio:

a) la "ristrutturazione pesante", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;

b) la "ristrutturazione leggera", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;

c) la "ristrutturazione media", ossia intermedia rispetto alle due classi limite suddette, in particolare interviene solo in parte sugli elementi che differenziano la ristrutturazione pesante da quella leggera (rappresentati dagli elementi verticali ed orizzontali strutturali).

(§) La superficie utile, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo, deve essere computata considerando la sola superficie oggetto di intervento professionale al netto di murature esterne ed interne (compreso eventuali pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze, balconi, tenditoi, sottotetti.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrato vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

Si stima il costo di Ristrutturazione media in centro storico pari ad un valore intermedio tra le condizioni "medie" e "pesanti", quantificabili in € 1882,00/mq superficie utile  
Costo per portare l'appartamento alle condizioni "normali" è stimabile in  
Superficie utile 60.77 x 1882,00 €/mq = 114.369,14€

Valore di mercato nelle condizioni attuali:  
309.016,40€ - 114.369,14€ = 194.647,26 €

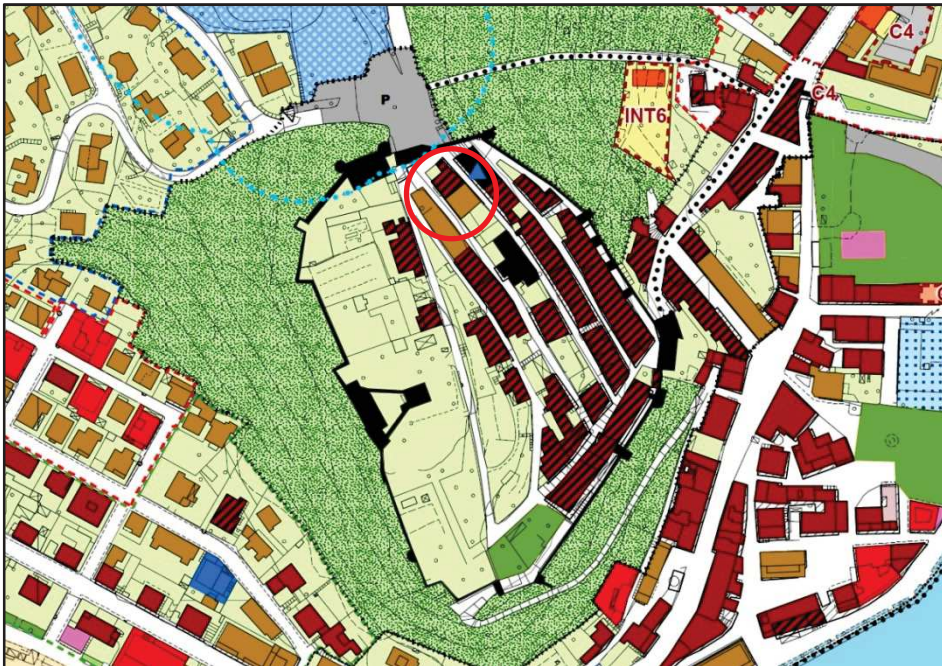
**TOTALE 194.647,26€**

### DESCRIZIONE SINTETICA

Porzione di immobile facente parte di un edificio del centro storico di Castiglione della Pescaia, ubicato all'interno delle mura, costituito da:

- un appartamento, posto al piano terra/rialzato rispetto a Via di Mezzo, con ingresso comune dal civico 26 della stessa Via, tramite una scala che conduce ad un pianerottolo e disimpegno. L'appartamento è composto da: ingresso, cucina e camera.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**  
ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE



L'immobile è classificato come A2 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario - dal RUC vigente, art. 12, comma 2, lett. b), delle NTA.

Su tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione qualitativa (Art. 8, fino al risanamento conservativo di tipo A);
- ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9);

Ai sensi dell'art. 12, comma 3, lett. a), le destinazioni d'uso ammesse sono:

a1 (residenziale); a2 (strutture ricettive extraalberghiere con caratteristiche di civile abitazione); a3 (residenze d'epoca); c1 (esercizi di vicinato alimentari e non alimentari); e2 (laboratori per arti e mestieri e attività di servizio alla persona); f2 (uffici pubblici); f3 (attrezzature culturali - pubbliche); f4 (edifici per il culto); f6 (pubblici esercizi); f11 (attività culturali e altre attività di servizio private).

Castiglione della Pescaia, lì 21/09/2023

Il Tecnico Comunale  
Ing. Paolo Caporali



PAOLO CAPORALI  
02.11.2023  
10:16:53  
GMT+01:00

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/02/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (C310) (GR)**

Foglio **106** Particella **71** Subalterno **9**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 759,19**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **6**, Consistenza **3,5 vani**

**Indirizzo:** VIA DI MEZZO n. 17 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **78 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **78 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/04/2023 Pratica n. GR0036187 in atti dal 26/04/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36187.1/2023)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (C310) (GR)**

Foglio **106** Particella **71** Subalterno **9**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/2022 Pratica n. GR0035758 in atti dal 23/06/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 35758.1/2022)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (C310) (GR)**

Foglio **106** Particella **71**

> **Indirizzo**

VIA DI MEZZO n. 17 Piano 1

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/2022 Pratica n. GR0035758 in atti dal 23/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.499-4308.22/06/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 35758.1/2022)

Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### > Dati di classamento

Rendita: **Euro 759,19**  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **6**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/04/2023  
Pratica n. GR0036187 in atti dal 26/04/2023  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36187.1/2023)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

### > Dati di superficie

Totale: **78 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **78 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/06/2022 Pratica  
n. GR0035758 in atti dal 23/06/2022 Protocollo NSD  
n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.499-  
4308.22/06/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.  
35758.1/2022)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
22/06/2022, prot. n. GR0035758

### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

#### > 1. COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (CF 00117100537)

sede in CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI  
DELLE AUTORITA') del 28/12/1999 Pubblico ufficiale  
SEGRETARIO COMUNALE Sede CASTIGLIONE  
DELLA PESCAIA (GR) Repertorio n. 2731 -  
ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO DEL COMUNE  
Trascrizione n. 1478.1/2000 Reparto PI di GROSSETO  
in atti dal 14/03/2000

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

CASTIGLIONE D PESCAIA (C310) (GR)  
Foglio **106** Particella **71** Subalterno **5**

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

#### Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0035758 del 22/06/2022

Comune di Castiglione Della Pescaia

Via Di Mezzo

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 106

Particella: 71

Subalterno: 9

Compilata da:

Severi Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Grosseto

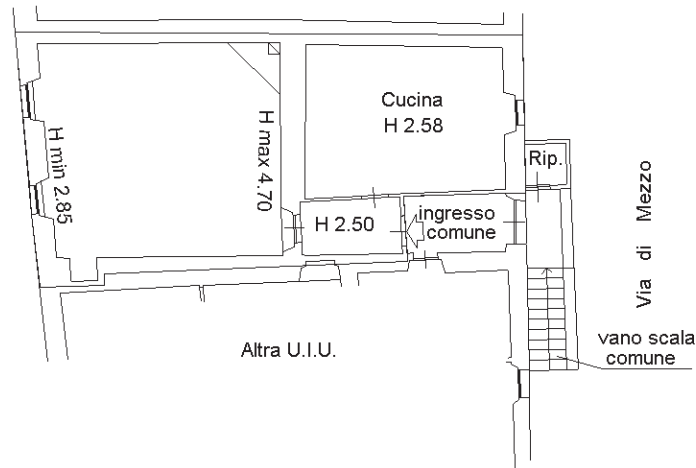
N. 875

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO PRIMO**



Ultima planimetria in atti





SCALA COMUNE





INGRESSO DISIMPEGNO COMUNE



INGRESSO DISIMPEGNO APPARTAMENTO





SALA LATO EST





SALA LATO EST – PARTICOLARE CAMINO



SALA LATO EST



SALA LATO EST





VISTA PANORAMICA SALA LATO EST





VISTA PANORAMICA MURA MEDIEVALI



INGRESSO DA DISIMPEGNO SU LOCALE LATO OVEST



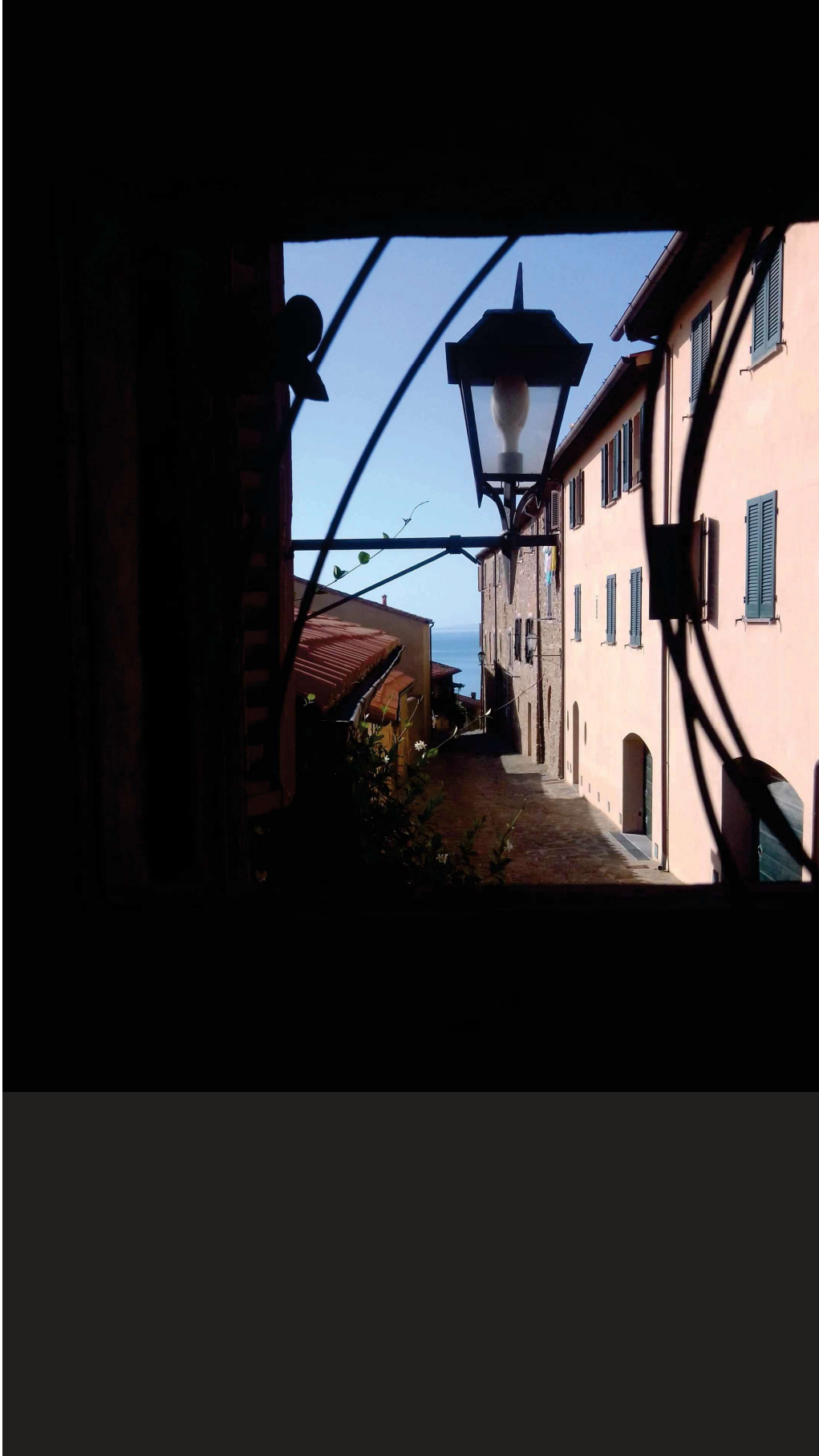


LOCALE LATO OVEST





INGRESSO RIPOSTIGLIO DA SCALA ESTRENA COMUNE



AFFACCIO SULLA VIA DA RISPOSTIGLIO





VISTA UNITA' IMMOBILIARE DA VIA DELL'OSPEDALE





PORTA INGRESSO SULLE MURA MEDIEVALI



UBICAZIONE CENTRO STORICO CASTIGLIONE DELLA PESCAIA



PAOLO CAPORALI  
02.11.2023 10:18:23  
GMT+01:00