

Monica Bancalà Architetto

P.Iva 01542990534 – **C.F.** BNCMNC83B62D969G

Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto n. 547

Studio tecnico di consulenza e progettazione, Via Aurelia Nord n. 219/221

Cell. 328 5329123 E-mail monica.bancala@gmail.com - Pec monica.bancala@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA

N. 110/2024 R. G.E.I.

CONTRO

FLORENO PIER GIUSEPPE e SASSETTI MANOLA

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Cristina Nicolò

Custode Giudiziario: Avv. Elisabetta Calabria

CONSULENZA TECNICA

VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

C.T.U.: Monica Bancalà Architetto



Indice

Premessa, quesiti e cronologiaPag. 2

Quesito 1Pag. 3

Quesito 2Pag. 13

Quesito 3Pag. 14

Quesito 4Pag. 23

Quesito 5Pag. 24

Quesito 6Pag. 25

Quesito 7Pag. 26

Quesito 8Pag. 30

Quesito 9Pag. 31

Quesito 10Pag. 32

Quesito 11Pag. 42

ConclusioniPag. 46

AllegatiPag. 46



Monica Bancalà Architetto – Via Aurelia Nord n. 219 – 221 Grosseto – Cell. 328 5329123
Mail: monica.bancala@gmail.com – Pec: monica.bancala@archiworldpec.it



Premessa, quesiti e cronologia

ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta Monica Bancalà Architetto, nata a Genova (GE) il 22/02/1983, C.F.: BNCMNC83B62D969G, libero professionista con studio tecnico di consulenza e progettazione sito in Grosseto, Via Aurelia Nord n. 219/221;

- Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto al n. 547;
- Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Grosseto al n. 141;

ASTE
GIUDIZIARIE®

nominata, in qualità di CTU per la procedura immobiliare n. 110/2024 [AMCO – Asset Management Company S.p.A. CONTRO Floreno Pier Giuseppe E. Sassetti Manola], dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina NICOLO', e prestato giuramento telematico in data 23/12/2024, si accinge a rispondere ai quesiti relativi all'incarico di cui sopra e precisamente:

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 23/12/2024 con l'accettazione dell'incarico a mezzo di giuramento telematico e con la consultazione del fascicolo telematico; in data 30/12/2024 è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto, che è stata eseguita in data 22/01/2025. L'accesso al compendio pignorato da parte della sottoscritta, della Dott.ssa Elisabetta Calabria in qualità di professionista delegato alla vendita e custode dei beni, della Sig.ra Manola Sassetti in qualità di proprietaria dei beni, è avvenuto in primo luogo il giorno 13/02/2025 e in secondo luogo il giorno 02/04/2025.

Sulla base delle risultanze emerse dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti nei pubblici uffici, è possibile rispondere ai seguenti quesiti:

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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); fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare 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 in 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

Monica Bancalà Architetto – Via Aurelia Nord n. 219 – 221 Grosseto – Cell. 328 5329123
Mail: monica.bancala@gmail.com – Pec: monica.bancala@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

2) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare 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 della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n°7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7) descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando 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 congruagli in denaro: procedere, 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 L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

QUESITO 1

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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); fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare 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 in 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;*

Verifica della Documentazione:

La sottoscritta ha potuto verificare che in data 07/10/2024 è stata depositata la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'Art 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del Dott. Vincenzo Calderini, notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) in Via San Francesco d'Assisi n. 6.

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono di individuare inequivocabilmente gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

In base alla documentazione presente nel fascicolo e a quella reperita dal CTU, come rappresentato nelle visure catastali (**Allegato 1**), si elencano le seguenti formalità relative alle unità immobiliari site nel Comune di Grosseto (GR), di proprietà del Sig. Florenò Pier Giuseppe e della Sig.ra Sassetti Manola, e precisamente:

1. Foglio 71 – P.lla 164 – Sub. 28

Rendita: € 497,09

Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani - Totale mq 84 – Totale escluse aree scoperte mq 80

Intestazione:

FLORENÒ PIER GIUSEPPE (CF. FLRPGS70R10F537P), nato a Vibo Valentia (VV) il 10/10/1910 –
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Monica Bancalà Architetto – Via Aurelia Nord n. 219 – 221 Grosseto – Cell. 328 5329123
Mail: monica.bancala@gmail.com – Pec: monica.bancala@archiworldpec.it

SASSETTI MANOLA (CF. SSSMNL73E71F402K), nata a Montalcino (SI) il 31/05/1973 – Proprietà
1/2 in regime di separazione dei beni

Confini:

F. 71 - P.lla 164 – Sub. 15 di proprietà Cangialosi Giuseppe e Golia Annamaria,
F. 71 - P.lla 164 – Sub. 26 di proprietà Giorgetti Alessandro e Marinai Antonella,
F. 71 - P.lla 164 – Sub. 27 di proprietà Miliani Luciano e Scita Antonella, salvo se altri.

2. Foglio 71 – P.lla 247 – Sub. 36

Rendita: € 65,69

Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza mq 12 – Totale mq 13

Intestazione:

FLORENO PIER GIUSEPPE (CF. FLRPGS70R10F537P), nato a Vibo Valentia (VV) il 10/10/1910 –
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

SASSETTI MANOLA (CF. SSSMNL73E71F402K), nata a Montalcino (SI) il 31/05/1973 – Proprietà
1/2 in regime di separazione dei beni

Confini:

F. 71 - P.lla 164 – Sub. 35 di proprietà Dell'Aversana Orabona Anna,
F. 71 - P.lla 164 – Sub. 37 di proprietà Castellani Gian Luca e Castellani Paolo, salvo se altri.

Storia della provenienza:

Agli attuali proprietari le unità immobiliari di proprietà 1/2 per ciascuno sono pervenute con atto di compravendita del 24/04/2007 a rogito del Dott. Bruno Gaudieri, notaio a Fucecchio trascritto al Repertorio n. 64006/3224 (Trascrizione del 26/04/2007 – Reg. Particolare 4228 – Reg. Generale 7287) da Porcari Giovanni e Piroli Annacarla. Ai Sig.ri Porcari Giovanni e Piroli Annacarla le unità immobiliari di proprietà 1/2 per ciascuno sono pervenute con atto di compravendita del 05/09/1988 a rogito del Dott. Germano Giorgetti, notaio in Grosseto trascritto al Repertorio 67605 del 05/09/1988 (Trascrizione del 28/09/1988 – Reg. Particolare 7601 – Reg. Generale 11804).

Monica Bancalà Architetto – Via Aurelia Nord n. 219 – 221 Grosseto – Cell. 328 5329123
Mail: monica.bancala@gmail.com – Pec: monica.bancala@archiworldpec.it



Gravami:

Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 26/04/2007 - Registro Particolare 2219 Registro Generale 7288

Pubblico ufficiale GAUDIERI BRUNO Repertorio 64007/3225 del 24/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO** Capitale € 230.000,00 - Totale € 460.000,00 - Durata 30 anni

Favore: **BANCA TOSCANA S.P.A. Sede FIRENZE (FI)**

Contro: **FLORENO PIER GIUSEPPE**, per la quota di 1/2 e **SASSETTI MANOLA**, per la quota di 1/2

Immobili: CF F.71 P.lla 164 sub 28 Cat. A/3 di vani 5,5 - CF F.71 P.lla 247 sub 36 Cat. C/6 di mq 12

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 23/09/2024 - Registro Particolare 11192 Registro Generale 14350

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 2026 del

27/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER € 225.350,53 OLTRE INTERESSI E SPESE

Favore: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA)**

Contro: **FLORENO PIER GIUSEPPE**, per la quota di 1/2 e **SASSETTI MANOLA**, per la quota di 1/2

Immobili : CF F.71 P.lla 164 sub 28 Cat. A/3 di vani 5,5 - CF F.71 P.lla 247 sub 36 Cat. C/6 di mq 12

TRASCRIZIONE del 12/01/2017 - Registro Particolare 322 Registro Generale 376

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 2022 del 02/11/2016

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Contro: **FLORENO PIER GIUSEPPE**

Favore: **SASSETTI MANOLA**

Immobili: CF F.71 P.lla 164 sub 28 Cat. A/3

QUESITO 2

***segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

Non si riscontrano carenze nella documentazione presentata, che corrisponde a quella in atti presente all'interno del fascicolo della causa. Nella dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale, a firma del Dott. Vincenzo Calderini, notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) in Via San Francesco d'Assisi n. 6, si riporta la provenienza delle unità immobiliari per atto di compravendita del 24/04/2007 a rogito del Dott. Bruno Gaudieri, notaio a Fucecchio trascritto al Repertorio n. 64006/3224 (Trascrizione del 26/04/2007 – Reg. Particolare 4228 – Reg. Generale 7287) da **Porcari Giovanni e Piroli Annacarla**; i **Sig.ri Porcari Giovanni e Piroli Annacarla** ne sono divenuti possessori per mezzo di atto notaio Germano Giorgetti di Grosseto in data 5 settembre 1988 rep.n. 67505/28805, trascritto a Grosseto il 28 settembre 1988 ai nn. 11804/7601 **dalla società "Edilfutura di Menchetti Lino, Lauro e C. s.a.s.** (**Allegato 2**).

QUESITO 3

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; **verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante; **segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Dalle visure catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate si riscontra quanto segue (**Allegato 1**):

1. Foglio 71 – P.lla 164 – Sub. 28

Rendita: € 497,09

Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani - Totale mq 84 – Totale escluse aree scoperte mq 80

Intestazione:

FLORENO PIER GIUSEPPE (CF. FLRPGS70R10F537P), nato a Vibo Valentia (VV) il 10/10/1910 –

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

SASSETTI MANOLA (CF. SSSMNL73E71F402K), nata a Montalcino (SI) il 31/05/1973 – Proprietà

1/2 in regime di separazione dei beni

Storia Catastale:

Presente all'impianto meccanografico del 01/01/1989

Monica Bancalà Architetto – Via Aurelia Nord n. 219 – 221 Grosseto – Cell. 328 5329123
Mail: monica.bancala@gmail.com – Pec: monica.bancala@archiworldpec.it

- Variazione del classamento del 11/12/1987 in atti dal 18/10/1989 (n.1835.11/1987)
- Voltura del 05/09/1988 in atti dal 20/12/1988 (n. 1321/1988)
- Variazione del 26/06/2007 Pratica n. GR0129157 in atti dal 26/06/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n. 3888.1/2007)

2. Foglio 71 – P.lla 247 – Sub. 36

Rendita: € 65,69

Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza mq 12 – Totale mq 13

Intestazione:

FLORENO PIER GIUSEPPE (CF. FLRPGS70R10F537P), nato a Vibo Valentia (VV) il 10/10/1910 –

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

SASSETTI MANOLA (CF. SSSMNL73E71F402K), nata a Montalcino (SI) il 31/05/1973 – Proprietà

1/2 in regime di separazione dei beni

Storia Catastale:

- Presente all'impianto meccanografico del 01/01/1989
- Variazione del classamento del 11/12/1987 in atti dal 18/10/1989 (n.1835.11/1987)

QUESITO 4

predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Analizzata la documentazione prodotta dall'Agenzia Benvenuti – Pratiche automobilistiche commerciali nautiche accertamento ipo-castali, sita in Porto Santo Stefano (GR) – Via Garibaldi n. 10 si riporta quanto segue (**Allegato 3**):

Gravami:

Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 26/04/2007 - Registro Particolare 2219 Registro Generale 7288

Pubblico ufficiale GAUDIERI BRUNO Repertorio 64007/3225 del 24/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** Capitale € 230.000,00 - Totale € 460.000,00 - Durata 30 anni

Favore: **BANCA TOSCANA S.P.A. Sede FIRENZE (FI)**

Contro: **FLORENO PIER GIUSEPPE**, per la quota di 1/2 e **SASSETTI MANOLA**, per la quota di 1/2

Immobili: CF F.71 P.la 164 sub 28 Cat. A/3 di vani 5,5 - CF F.71 P.la 247 sub 36 Cat. C/6 di mq 12

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 23/09/2024 - Registro Particolare 11192 Registro Generale 14350

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 2026 del 27/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER € 225.350,53 OLTRE INTERESSI E SPESE

Favore: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA)**

Contro: **FLORENO PIER GIUSEPPE**, per la quota di 1/2 e **SASSETTI MANOLA**, per la quota di 1/2

Immobili : CF F.71 P.la 164 sub 28 Cat. A/3 di vani 5,5 - CF F.71 P.la 247 sub 36 Cat. C/6 di mq 12

TRASCRIZIONE del 12/01/2017 - Registro Particolare 322 Registro Generale 376

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 2022 del 02/11/2016
ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Contro: **FLORENO PIER GIUSEPPE**

Favore: **SASSETTI MANOLA**

Immobili: CF F.71 P.la 164 sub 28 Cat. A/3

QUESITO 5

***acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

***indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

***indicare** 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 della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

Si allega alla presente relazione la mappa censuaria relative agli immobili oggetto dell'esecuzione **(Allegato 4)**.

Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 28/03/2011 e successive delibere e approvato definitivamente Delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 21/12/2015 e successive delibere, il fabbricato ricade all'interno del Limite del centro abitato di Grosseto, all'interno del Tessuto consolidato unitario in classe 6. Il fabbricato non ricade all'interno di aree soggette a Vincolo Paesaggistico ed idrogeologico. **(Allegato 5)**.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere state realizzate urbanisticamente dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 352 del 22 ottobre 1985 (P.E. 12599/1981)
- Concessione edilizia n. 21 del 22 ottobre 1985 (P.E. 875/1985)
- Concessione edilizia n. 461 del 28 dicembre 1987 (P.E. 664/1987)
- Concessione edilizia n. 123 del 3 marzo 1989 (P.E. 960/1988)
- Attestazione di Abitabilità Prot. 27 del 06/05/1988
- DIA Prot. 480941 del 03/05/2007 (P.E. 1008/2007) per diversa distribuzione degli spazi interni
- CILA Superbonus n. 4289/2021 Prot. 175354 del 26/12/2021 per intervento di efficientamento energetico ad oggi non ancora ultimato.

Considerati gli elaborati allegati alle suddette pratiche edilizie (**Allegato 6**), è stata eseguita una verifica diretta all'unità immobiliare che ne ha evidenziato una regolarità generale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Monica Bancalà Architetto – Via Aurelia Nord n. 219 – 221 Grosseto – Cell. 328 5329123
Mail: monica.bancala@gmail.com – Pec: monica.bancala@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 6

predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), con identificativo 0000878706 emesso in data 03/04/2025 e valido fino al 03/04/2035 è stato redatto dall'Ing. Nicola Coppetelli, con studio in Castiglione della Pescaia (GR), Corso della Libertà n. 14, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto Sez B – Ingegnere Junior Civile e Ambientale al n. 41B. E' stato registrato sul portale SIERT – Sistema Informativo Efficienza Energetica Regione Toscana al numero RIAPE 000267373 identificando l'unità catastale E202.0.71.164.28 (Allegato 7).

QUESITO 7

descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Durante il sopralluogo del 13/02/2025, si è presa visione degli immobili oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto della presente procedura, un appartamento e un garage, sono ubicati nel territorio urbanizzato del Comune di Grosseto.

L'edificio si compone di n. 30 appartamenti oltre a n. 64 garages ubicati nel piano seminterrato della piastra di collegamento con il fabbricato adiacente. Il fabbricato si sviluppa su un numero di 6 elevazioni fuori terra; è costruito con struttura in cemento armato tamponata con blocchi e finitura ad intonaco tinteggiato. Con l'intervento di Superbonus è stato coibentato con cappotto termico, nuovamente intonacato e tinteggiato.

La copertura è a terrazza praticabile, attualmente non accessibile per problemi di sicurezza, in quanto con i lavori di superbonus è stato necessario isolare l'estradosso del solaio di copertura e questo ha ridotto notevolmente l'altezza del parapetto.

L'edificio è provvisto di impianto citofonico, tv, fognario, metano, telefonico ed elettrico ed è dotato di ascensore condominiale.

L'accesso agli immobili risulta plurimo esterno. Il condominio presenta al piano terra un giardino condominiale dal quale, attraverso delle scale in metallo si ha l'accesso alle autorimesse ubicate al piano interrato.

Complessivamente l'edificio è in buono stato di conservazione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (**Allegato 12**).

Appartamento: l'appartamento, è ubicato al piano terzo di un più ampio fabbricato sito in Via Repubblica Dominicana al civico n. 15 (Scala B – Interno 9E). Si accede dal vano scala condominiale al soggiorno. Dal quest'ultimo si ha accesso alla cucina e alla zona notte; sul disimpegno della zona notte si affacciano il ripostiglio, la camera matrimoniale, la camera singola, un bagno con finestra e un bagno senza finestra. Dal soggiorno e dalla cucina si può accedere alla terrazza, di circa 11 mq, nella quale,

Monica Bancalà Architetto – Via Aurelia Nord n. 219 – 221 Grosseto – Cell. 328 5329123
Mail: monica.bancala@gmail.com – Pec: monica.bancala@archiworldpec.it

all'interno di un armadio tecnico di mq 0,50, è ubicata la caldaia per riscaldamento e ACS di recente installazione; nella terrazza è ubicato anche il motore dell'impianto di condizionamento.

L'appartamento ha una superficie utile di circa mq 68 e lorda di mq 80; ha un'altezza interna di ml 2,70.

Gli infissi dell'appartamento sono in pvc con avvolgibile monoblocco (sostituiti con l'intervento di superbonus); la porta di accesso è in legno non blindata; le porte della zona notte sono in legno, mentre le porte del soggiorno sono in vetro satinato.

I pavimenti sono il legno e i rivestimenti dei bagni e della cucina in gres porcellato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria prodotta con caldaia a metano, impianto TV e telefono. Di tali impianti non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità.

L'immobile è in buono stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (**Allegato 12**).

Foglio 71 – P.lla 164 – Sub. 28

Rendita: € 497,09

Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani - Totale mq 84 – Totale escluse aree scoperte mq 80

Intestazione:

FLORENZO PIER GIUSEPPE (CF. FLRPGS70R10F537P), nato a Vibo Valentia (VV) il 10/10/1910 – Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

SASSETTI MANOLA (CF. SSSMNL73E71F402K), nata a Montalcino (SI) il 31/05/1973 – Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Confini:

F. 71 - P.lla 164 – Sub. 15 di proprietà Cangialosi Giuseppe e Golia Annamaria,

F. 71 - P.lla 164 – Sub. 26 di proprietà Giorgetti Alessandro e Marinai Antonella,

F. 71 - P.lla 164 – Sub. 27 di proprietà Miliani Luciano e Scita Antonella, salvo se altri.

Autorimessa: l'autorimessa, che costituisce porzione dell'edificio residenziale è ubicata al piano

Monica Bancalà Architetto – Via Aurelia Nord n. 219 – 221 Grosseto – Cell. 328 5329123
Mail: monica.bancala@gmail.com – Pec: monica.bancala@archiworldpec.it

seminterrato del complesso edilizio, avente accesso carrabile da Via Repubblica Dominicana al civico n. 5 e pedonale dalle scale metalliche ubicate nel giardino comune.

Internamente è costituito da un unico locale accessorio destinato ad autorimessa di superficie utile mq 12 e di superficie lorda mq 13. Ha un'altezza interna di ml 2,50.

Il garage è dotato di impianto elettrico fuori traccia, del quale non è stato possibile reperirne la dichiarazione di conformità.

L'immobile è in buono stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata **(Allegato 12)**.

Foglio 71 – P.lla 247 – Sub. 36

Rendita: € 65,69

Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza mq 12 – Totale mq 13

Intestazione:

FLORENO PIER GIUSEPPE (CF. FLRPGS70R10F537P), nato a Vibo Valentia (VV) il 10/10/1910 –

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

SASSETTI MANOLA (CF. SSSMNL73E71F402K), nata a Montalcino (SI) il 31/05/1973 – Proprietà

1/2 in regime di separazione dei beni

Confini:

F. 71 - P.lla 164 – Sub. 35 **di proprietà Dell'Aversana Orabona Anna**

F. 71 - P.lla 164 – Sub. 37 **di proprietà Castellani Gian Luca e Castellani Paolo**, salvo se altri.

L'immobile insiste in un condominio provvisto di tabelle millesimali, ove all'appartamento e al garage risulta essere attribuita la quota della tabella (proprietà generale – interno 02/A28 Plazzina 15) pari a 25,37 MILLESIMI **(Allegato 8)**.

QUESITO 8

***dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

***dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando 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 congruagli in denaro: procedere, 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 L. 3 giugno 1940, n.1078;

Gli immobili sono pignorati per la quota pari all'intero del diritto di proprietà, ovvero per 1/2 a carico di FLORENO PIER GIUSEPPE e per 1/2 a carico di SASSETTI MANOLA.

Sebbene la vendita frazionata in due lotti distinti (uno per l'appartamento e uno per l'autotorimessa) sia tecnicamente e giuridicamente attuabile, tale scelta risulterebbe inopportuna al fine di preservare la futura utilizzazione degli immobili e quindi, il valore commerciale dei beni oggetto di stima.

Si procede pertanto con la stima del lotto unico.

QUESITO 9

***accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

Durante le operazioni peritali è emerso che l'immobile è occupato dall'ex coniuge, anch'esso debitore esecutato. Si allega il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (**Allegato 9**).

QUESITO 10

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Oneri e diritti:

L'appartamento, oggetto della seguente perizia, è attualmente interessato da lavori di efficientamento energetico legittimati con P.E. 2021/4289 e non ancora conclusi. Tali lavori sono stati autorizzati con delibera assembleare come riportato nel verbale del 26 aprile 2021 (**Allegato 10**).

L'appartamento insiste in un condominio provvisto di tabelle millesimali, ove all'appartamento e al garage, risulta attribuita la quota della tabella (proprietà generale – Interno 02/A28 Piazzina 15) pari a 25,37/1000.

In relazione al debito condominiale l'aggiudicatario di ciascun bene è obbligato solidalmente, con il debitore esecutato, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si allega prospetto fornito dall'amministratore di condominio, ove risulta evidenziato che:

Alla data della redazione della presente relazione, l'unità immobiliare è gravata da un debito nei confronti del condominio di € 1400,15 per quanto riguarda esercizi ordinari e di € 1293,87 per esercizi straordinari per un totale pari ad € 2.694,02. (**Allegato 11**).

Vincoli Paesaggistici, monumentali e vincolo idrogeologico:

Gli immobili non risultano gravati da Vincoli Paesaggistici, monumentali o idrogeologici.

Classificazione sismica:

Il Comune di Grosseto ricade in Zona Sismica 4 (area grigia) ai sensi della Delibera GRT n. 421 del 26/05/2014.

QUESITO 11

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, ritengo giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, prenderemo in esame l'appartamento unitamente al garage quale accessorio importante per la determinazione del valore complessivo considerandone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione che ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

5.1 Stima sintetica (Valore A)

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono prese come riferimento le tabelle OMI di riferimento, si sono riscontrate valutazioni che variano da circa € 1.350,00 a € 1.500,00 al metro quadrato a seconda dell'ubicazione dei locali e del loro stato di conservazione; tenuto conto dello stesso si ritiene possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione:



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: GROSSETO

Comune: GROSSETO

Fascia/zona: Periferica/CITTADELLA - SUGHERELLA - REGIONI - BORGO - VILLAGGIO CURIEL

Codice di zona: D14

Microzona catastale n.: 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	1550	1900	L	6,2	7,7	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1950	2300	L	7,8	10	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1500	L	6,5	8,4	L
Box	NORMALE	680	1100	L	3,7	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2450	3400	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



Appartamento mq commerciali 90,00 x € 1.500,00/mq = € 135.000,00

Garage mq commerciali 13,00 x € 1.100,00/mq = € 14.300,00

Totale Valore A € 149.300,00



5.2 Stima per capitalizzazione dei redditi (Valore B)

Con tale metodo di stima si ipotizza di porre in locazione i beni oggetto di stima secondo il mercato attuale (valore medio tabellare), calcolando il reddito netto di tali locazioni e capitalizzandolo ad un tasso di interesse del 5%. Potremmo pertanto ottenere:

Appartamento e garage

Canone mensile € 728,55

Appartamento mq commerciali 90,00 x € 7,45 €/mq = € 670,05



Monica Bancalà Architetto – Via Aurelia Nord n. 219 – 221 Grosseto – Cell. 328 5329123
Mail: monica.bancala@gmail.com – Pec: monica.bancala@archiworldpec.it



Garage mq commerciali $13,00 \times 4,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 58,50$

Canone lordo annuo $\text{€ } 728,55 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 8.742,60$

Detrazione per spese fisse annuali (registrazione contratto, bolli, etc..) 5% del canone lordo $= \text{€ } 8.742,60$

$\times 5\% = \text{€ } 437,13$

Canone netto annuo $= \text{€ } 8.742,60 - 437,13 = \text{€ } 8.305,47,00$

Capitalizzazione del reddito netto al tasso del $5\% = \text{€ } 8.305,47 / 0,05 = \text{€ } 166.109,40$

Totale valore B € 166.109,40

5.3 Valore medio di stima (Valore Medio)

Valore che si ritiene congruo e facilmente realizzabile ottenuto facendo la media dei risultati precedenti utilizzando i due criteri di stima sopra analizzati:

Valore A: € 149.300,00

Valore B: € 166.109,40

Valore medio di stima = $(\text{€ } 149.300,00 + \text{€ } 166.109,40) / 2 = \text{€ } 157.704,70$

Arrotondato in cifra tonda € 158.000,00

Dal momento che l'immobile è stato interessato da lavori di efficientamento energetico Superbonus 110% che hanno riguardato la realizzazione della coibentazione delle pareti esterne, la sostituzione della caldaia per riscaldamento e produzione di ACS e la sostituzione degli infissi, si ritiene opportuno applicare un incremento del 10% del valore stimato (€ 15.000,00).

Conclusioni

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta, la sottoscritta è pervenuta alla conclusione che il più probabile valore attuale dell'immobile alla data del 02/04/2025 per la presente perizia, è di **Euro 173.000,00 (Euro centosettantatremila/00).**



Allegati:

Allegato 1 – Visure catastali

Allegato 2 – Atto di compravendita

Allegato 3 – Documentazione Agenzia Benvenuti – visura nel ventennio

Allegato 4 – Mappa catastale

Allegato 5 – Regolamento urbanistico – mappa ed estratto normativo



Allegato 6 – Pratiche edilizie dello stato legittimato

Allegato 7 – Attestato di prestazione energetica – APE

Allegato 8 – Tabelle millesimali

Allegato 9 – Provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Allegato 10 – Verbale delibera assembleare dei lavori di efficientamento energetico – Superbonus 110%

Allegato 11 – Resoconto condominiale

Allegato 12 – Documentazione fotografica del 13/02/2025 e del 02/04/2025



Monica Bancalà Architetto – Via Aurelia Nord n. 219 – 221 Grosseto – Cell. 328 5329123
Mail: monica.bancala@gmail.com – Pec: monica.bancala@archiworldpec.it

