

1. OGGETTO DEL DOCUMENTO

Con riferimento alla Procedura di Esecuzione Immobiliare n°61/2024,

promossa da AMCO Asset Management COmpany spa, c.f. e p.i.v.a. 05828330638,
sede legale a Napoli (80133 – NA), in Via Santa Brigida n°39,
in qualità di creditore procedente;

contro Lorenzo PIERMATTEI, c.f. PRM LNZ 74H08 G088D,
nato a Orbetello (GR), il 08.06.1974,
residente a Orbetello (58015 – GR), Lungolago dei Pescatori n°12,
in qualità di debitore **esecutato**,

si produce, con il seguente documento, l'Analisi Tecnica di Stima dell'immobile pignorato, sulla base, fra l'altro, della verifica dello stato ipotecario e catastale relativo allo stesso bene.

2. DICHIARAZIONE

Io sottoscritto Dott. Ing. Francesco Repola, nato a Lecce il 09.06.1961, residente a Grosseto (58100 – GR), in Via Arcidosso n°46, iscritto dal 13.09.1992 al n°427 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, presa visione della documentazione fornitami per via telematica, dopo accurate verifiche e sopralluoghi e studiata la materia in esame,

affermo e sottoscrivo

quanto di seguito riportato in relazione al tema in oggetto.

3. INCARICO PERITALE E QUESITI

Il Tribunale di Grosseto, con il verbale del 03.02.2025, a firma del Giudice dell'Esecuzione, Dott.^{ssa} Cristina Nicolò, ha incaricato il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), di eseguire la stima e le verifiche sul bene pignorato con vincolo temporale di consegna entro 30 giorni dalla data dell'udienza, fissata per il 24.09.2025.

Contestualmente all'accettazione dell'incarico e al successivo giuramento di rito, trasmessi sempre in modalità telematica, il CTU ha preso visione delle indicazioni trasmesse dal magistrato per lo svolgimento della consulenza, elencate nel modulo ES05 "Compiti dell'Esperto Stimatore" pubblicato nel sito web del Tribunale di Grosseto. Nello specifico, il Giudice dell'Esecuzione chiede di:

- 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;

- 2) **segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a 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;**

procedere all'accatastamento, se l'immobile non risultasse accatastato, oppure 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, nn. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri, oppure, 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.Lgs 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'art. 13 D. Lgs 03.03.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e la depositi presso l'autorità tecnico-amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, oppure 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

prevedendogli eventuali conguagli 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;

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

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, oppure 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).

Oltre a quanto precede, il Giudice dispone che l'Esperto Estimatore si faccia carico degli **adempimenti** che seguono:

- A) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

- B) **fornire** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione;
- C) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- D) **depositare**, almeno tre giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica PCT;
- E) **intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;**
- F) **allegare alla relazione la documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- G) **allegare alla relazione (a) la planimetria catastale del bene, (b) le visure catastali attuali, (c) la copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), (d) la certificazione energetica, (e) il servizio fotografico a colori, (f) la copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, (g) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;**
- H) **consultare** gli atti che compongono il fascicolo telematico informatico della procedura tramite fornitore pubblico o privato del servizio.

4. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO PERITALE

Il lavoro è stato impostato come segue:

1. è stata visionata e studiata l'intera documentazione catastale ed ipotecaria agli atti del procedimento e sono state eseguite verifiche e riscontri della stessa;
2. sono state eseguite le verifiche catastali, ipotecarie e urbanistiche presso gli uffici competenti;
3. sono stati acquisiti gli atti non inclusi nella documentazione trasmessa;
4. sono stati effettuati i sopralluoghi nel corso dei quali si è proceduto ai rilievi metrici e fotografici.

Sviluppando le suddette attività, descritte dettagliatamente di seguito, per poter rispondere ai quesiti si è proceduto alla definizione delle caratteristiche dei beni e alla stima del loro valore.

TRIBUNALE DI GROSSETO, Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Procedura n.114/2024 R.G.E.I.

5. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto originario della presente Esecuzione Immobiliare è costituito dal bene immobile contenuto nell'Atto Giudiziario del 26.08.2024, Tribunale di Grosseto, repertorio n.1976, presentato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Grosseto, Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.09.2024, n.14670 del Registro Generale e n.11432 del Registro Particolare, Verbale di Pignoramento Immobili, dal quale risulta:

Soggetta Favore: AMCO Asset Management Company spa, c.f. e p.i.v.a. 05828330638, sede legale a Napoli (80133 – NA), in Via Santa Brigida n°39;

Soggetto Contro: Lorenzo PIERMATTEI, c.f. PRM LN2 74H08 G088D, nato a Orbetello (GR), il 08.06.1974, residente a Orbetello (58015 – GR), Lungolago dei Pescatori n°12;

Bene Immobile Pignorato

Quota di 1/1 della proprietà sull'immobile così descritto:

Unità Negoziale 1

Immobile 1: Comune: G088 – Catasto FABBRICATI – Foglio 90, Particella 396, Subalterno 8 – Categoria A/2, ABITAZIONI DI TIPO CIVILE – Consistenza 4,5 vani, classe 2, PT + 2P – Lungolago dei Pescatori n.12.

La tabella che segue, descrive sinteticamente l'immobile pignorato, oggetto dell'esecuzione:

Catasto Fabbricati – Comune di Orbetello

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
G088	F	90	396	8	A/2	2	4.5 vani	697,22

6. RISPOSTE AI QUESITI

6.1 1° quesito: Verifica della Documentazione Catastale, dei Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni Ventennali e della Conformità della Descrizione del Bene

Verifiche Documentali

La documentazione agli atti, contenuta nel fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, e in particolare la "Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Catastale e Ipotecaria", redatta dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE) e aggiornata al 08.10.2024, è completa e coerente.

Conformità tra la Descrizione Attuale del Bene e Quella Contenuta nell'Atto di Pignoramento

La descrizione dei beni inclusi nell'Atto di Pignoramento Immobiliare corrisponde a quanto

accertato direttamente al momento dei sopralluoghi e consente di individuare con certezza i beni oggetto di esecuzione.

6.2 2° quesito: Carenze nella Documentazione Presentata, Atto di Provenienza Ultimo Ventennio e Ultraventennale

La documentazione agli atti non presenta carenze.

Facendo riferimento alla storia ipotecaria ricostruita dal Notaio e sulla base delle visure acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizi Catastali (rif. Allegato G), gli immobili oggetto della presente relazione tecnica sono pervenuti all'esecutato tramite gli atti di seguito riportati.

Ultimo Ventennio

a. Atto di Divisione

Atto Notarile Pubblico di Divisione del 29.02.2012, rogito del Dott. Ugo Panuccio, Notaio in Manciano (GR), Trascrizione in Atti del 27.03.2012, Repertorio n.76210/18781, Registro Generale n.3567, Registro Particolare n.2767, per diritti pari a 1/2 della piena proprietà:

Soggetto a Favore: Lorenzo PIERMATTEI, c.f. PRM LNZ 74H08 G088D,
nato a Orbetello (GR), il 08.06.1974,
per la quota di 1/2 sulla piena proprietà dell'Unità Negoziale 1;

Soggetti Contro: Manuela PIERMATTEI, c.f. PRM MNI 70H60 G088A,
nata a Orbetello (GR), il 20.06.1970,
per la quota di 1/2 sulla piena proprietà dell'Unità Negoziale 1.

b. Atto di Tacita Accettazione Eredità

Atto Notarile del 29.02.2012, rogito del Dott. Ugo Panuccio, Notaio in Manciano (GR), Trascrizione in Atti del 27.03.2012, Repertorio n.76210/18781, Registro Generale n.3566, Registro Particolare n.2765, per diritti pari a 1/2 della piena proprietà:

Soggetto a Favore: Lorenzo PIERMATTEI, c.f. PRM LNZ 74H08 G088D,
nato a Orbetello (GR), il 08.06.1974,
per la quota di 1/2 sulla piena proprietà dell'Unità Negoziale 1;
Manuela PIERMATTEI, c.f. PRM MNI 70H60 G088A,
nata a Orbetello (GR), il 20.06.1970,
per la quota di 1/2 sulla piena proprietà dell'Unità Negoziale 1.

Soggetti Contro: Giuliano PIERMATTEI, c.f. PRM GLN 34D01 D024Q,
nato a Tarquinia (VT), il 01.04.1934,
per la quota di 1/1 sulla piena proprietà dell'Unità Negoziale 1.

Ultra Ventennio

In riferimento all'analisi ultraventennale, è stata effettuata una ispezione ipotecaria telematica

TRIBUNALE DI GROSSETO, Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Procedura n.114/2024 R.G.E.I.

presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto, dalla quale risulta:

c. Atto di Successione

Atto Notarile del 24.03.1999, rogito del Dott. Ugo Panuccio, Notaio in Manciano (GR),
Trascrizione in Atti del 01.12.1999, Repertorio n.65/271, Registro Generale n.17346,
Registro Particolare n.11791:

Soggetto a Favore: Lorenzo PIERMATTEI, c.f. PRM LNZ 74H08 G088D,
nato a Orbetello (GR), il 08.06.1974,
per la quota di 1/2 sulla piena proprietà dell'Unità Negoziale 1;
Manuela PIERMATTEI, c.f. PRM MNI 70H60 G088A,
nata a Orbetello (GR), il 20.06.1970,
per la quota di 1/2 sulla piena proprietà dell'Unità Negoziale 1.

Soggetti Contro: Giuliano PIERMATTEI, c.f. PRM GLN 34D01 D024O,
nato a Tarquinia (VT), il 01.04.1934,
per la quota di 1/1 sulla piena proprietà dell'Unità Negoziale 1.

d. Atto di Compra-Vendita

Atto Notarile del 17.03.1987, rogito del Dott. Bruno Muriani, Notaio in Orbetello (GR),
Trascrizione in Atti del 10.04.1987, Repertorio n.27247, Registro Generale n.4286,
Registro Particolare n.3012, per assegnazione a socio cooperativa edilizia dei diritti pari a
1/1 della piena proprietà:

Soggetto a Favore: Giuliano PIERMATTEI, c.f. PRM GLN 34D01 D024O,
nato a Tarquinia (VT), il 01.04.1934,
per la quota di 1/1 sulla piena proprietà dell'Unità Negoziale 1;

Soggetti Contro: Soc. Coop. EDILIZIA ATLANTICA s.r.l. p.i.v.a. 82001510534,
sede legale a Orbetello (58015 – GR),
per la quota di 1/1 sulla piena proprietà dell'Unità Negoziale 1.

6.3 3° quesito: Corrispondenze Catastali, Fusioni e Parti Comuni

Visure Catastali Aggiornate

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate (rif. Allegato B) in base alle quali l'immobile
oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello come segue:

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
G088	F	90	396	8	A/2	2	4.5 vani	697,22

La storia catastale dell'immobile, riportata nella visura storica (rif. Allegato G) evidenzia che
l'immobile in precedenza:

- era identificato al foglio 90, particella 396, subalterno 4, come risultante dall'impianto
meccanografico del 30.06.1987, di proprietà del

- che in data 01.01.1992 è stata effettuata la variazione del quadro tariffario;
- che in data 27.09.1998, causa morte del Sig. **Giuliano Piermattei**, voltura n. 1627.1/1999 pratica n. 106070 in atti del 30.08.2001, l'immobile per successione è stato trasferito a **[REDACTED]** per le quote di 1/2 ciascuno;
- che con variazione toponomastica del 10.08.2011 richiesta dal Comune, l'ubicazione dell'immobile è passata da Via Vigne a Lungolago dei Pescatori;
- che in data 08.02.2012 con pratica n. GR0012274 in atti dal 08/02/2012 l'immobile causa frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione interna, ha assunto il subalterno 8;
- che con atto del 29.02.2012 per divisione **[REDACTED]** acquisisce la piena proprietà dell'immobile per la quota di 1/1, in atti dal 27.03.2012;
- che in data 08.02.2013 è stata effettuata la variazione del classamento;
- che in data 06.05.2020 per variazione toponomastica l'immobile è risultato ubicato in Lungolago dei Pescatori n. 12.

Aggiornamento Catastale

Le coordinate catastali riportate nella tabella precedente individuano completamente e univocamente il bene pignorato. Ciò non di meno, il sopralluogo effettuato nel corso delle Operazioni Peritali ha evidenziato che tali coordinate accorpano 2 diverse unità separate e non adiacenti: l'appartamento e il ripostiglio ubicato nel piano terra dell'edificio.

L'Agenzia delle Entrate, con nota n. 22225 del 14.10.2020, dispone un censimento autonomo per cantine, soffitte, autorimesse e locali accessori in genere. Per tale ragione, il CTU suggerisce di effettuare lo scorporo, creando 2 nuove unità immobiliari distinte e separate per categoria (un A/2 per l'appartamento e un C/2 per il ripostiglio) e rendita.

A tal proposito, comportando tale attività, fra compensi professionali ed oneri catastali, una spesa pari a circa 1.200 € oltre a iva e accessori, il CTU si rende disponibile ad effettuare tali operazioni qualora richieste dal Giudice, precisando comunque che l'immobile risulta vendibile.

Corrispondenza fra Descrizione del Cespite e Dati Catastali

La descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento contenuta nelle visure ipotecarie riguardanti gli atti di provenienza, in riferimento ai soli dati catastali, corrisponde a quanto desumibile dalla visura e dalla planimetria catastale.

Difformità, Soluzioni Tecniche, Lavori e Costi di Ripristino dello Status Quo Ante

Si rimanda alla descrizione dettagliata di cui al § 6.5.4.

Porzioni Aliene, Comuni o Non Pignorate

Non risultano porzioni non pignorate. Trattandosi di un bene facente parte di un più ampio

complesso immobiliare condominiale, le parti comuni a tutte le abitazioni presenti sono le scale, il tetto e quanto altro specificato nell'art. 1117 del Codice Civile che esprime le parti comuni dell'edificio.

Immobili Contigui Fusi con Quello Pignorato

Non risultano immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Variazioni Catastali per Aggiornamento

Si rimanda a quanto riportato al § 6.3.2.

6.4 4° quesito: Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

A seguito degli accertamenti effettuati direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in merito alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto dell'esecuzione, a tutto il 27.09.2024, non risultano annotate ulteriori formalità, rispetto a quelle riportate nella documentazione agli atti e di seguito elencate.

Iscrizioni Contro

- a. **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, repertorio n.353/275 del 28.01.2014, a rogito del Dott. Filippo Abbate, Notaio in Grosseto (GR), R.G. n.1301, R.P. n.135, per la somma complessiva di 42.000,00 €, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 84.000,00 €, per la durata di 20 anni, dalla quale risulta:

soggetti a favore: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**, c.f. e p.i.v.a. 00884060526, sede legale a Siena (SI), in Piazza Salimbeni n°3, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà dell'Unità Negoziale 1;

soggetti contro: **Lorenzo PIERMATTEI**, c.f. PRM LNZ 74H08 G0880, residente a Orbetello (58015 – GR), in Lungolago dei Pescatori n°12, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà dell'Unità Negoziale 1;

gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello

Immobile 1: Comune: G088 – Catasto FABBRICATI – Foglio 90, Particella 396, Subalterno 8 – Categoria A/2, ABITAZIONI DI TIPO CIVILE – Consistenza 4,5 vani, classe 2, PT + 2P – Lungolago dei Pescatori n.12.

- b. **IPOTECA GIUDIZIARIA**, decreto ingiuntivo del 05.02.2018, repertorio n.218, trascritto in data 31.07.2018, R.G. n.10879, R.P. n.1577 per capitale di 1.221,50 €, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 10.000,00 €;

soggetti a favore: **Condominio LE VIGNE PALAZZINA A**, c.f. e 91005390533, presso Studio Legale Avv. Carretta, Via Santarosa n°5, Grosseto, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà dell'Unità Negoziale 1;

soggetti contro: **Lorenzo PIERMATTEI, c.f. PRM LNZ 74H08 G088D,**
residente a Orbetello (58015 – GR), in Lungolago dei Pescatori n°12,
per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà dell'Unità Negoziale 1;

gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello

Immobile 1: Comune: G088 – Catasto FABBRICATI – Foglio 90, Particella 396,
Subalterno 8 – Categoria A/2, ABITAZIONI DI TIPO CIVILE –
Consistenza 4,5 vani, classe 2, PT + 2P – Lungolago dei Pescatori n.12.

Trascrizioni Contro Pregiudizievoli

a. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Atto Esecutivo del 26.08.2024, Rep. n.1976,
notificato da parte dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto (GR), c.f. 80000820532,
Atto Giudiziario del 27.09.2024, R.G. n.14670, R.P. n.11432, dal quale risulta:

Soggetta Favore: **AMCO Asset Management Company spa, c.f. e p.I.V.a. 05828330638,**
sede legale a Napoli (80133 – NA), in Via Santa Brigida n°39,

Soggetto Contro: **Lorenzo PIERMATTEI, c.f. PRM LNZ 74H08 G088D,**
residente a Orbetello (58015 – GR), in Lungolago dei Pescatori n°12,

gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello come:

Immobile 1: Comune: G088 – Catasto FABBRICATI – Foglio 90, Particella 396,
Subalterno 8 – Categoria A/2, ABITAZIONI DI TIPO CIVILE –
Consistenza 4,5 vani, classe 2, PT + 2P – Lungolago dei Pescatori n.12.

6.5 5° quesito: Conformità

Mappa Censuaria e Certificato di Destinazione Urbanistica

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da unità residenziale e locale accessorio (ripostiglio). A questo non sono associati terreni per i quali richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

Utilizzazione dell'immobile in Base allo Strumento Urbanistico Comunale

L'immobile esecutato e ubicato a Orbetello, in Lungolago dei Pescatori n°12, distinto all'Agenzia del Territorio al f. 90, p. 396, subalterno 8, ricade, in base al Regolamento Urbanistico dello stesso Comune, nell'ambito R2-T1.

Si riportano di seguito estratti degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione corrispondenti:

Art. 10 – Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone corrispondenza con DM 1444/1968

- *ambiti esclusivamente (R2) o prevalentemente (R1) residenziali: tessuti insediativi storici Sn, tessuti insediativi ad assetto recente Tn. I tessuti insediativi storici Sn sono considerati a funzione prevalentemente residenziale se non diversamente indicato in tavola.*

L'indicazione sulla tavola dell'ambito esclusivamente residenziale "R2" o prevalentemente residenziale "R1" non esclude nella categoria R2 l'ammissibilità di funzioni comunque compatibili con la residenza.

Zone omogenee B - T1 con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto.

Art. 21 – Categorie degli interventi

Sono definiti compatibili con le risorse esistenti, gli interventi di cui all'art. 2 comma 3, lettere c), d), e), f), g) (prima parte del Regolamento Urbanistico) e comma 4 lettera f) (seconda parte del Regolamento Urbanistico), come di seguito definiti:

- *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia comprensiva di addizione funzionali agli edifici esistenti, realizzazione di balconi, logge, portici e simili non comportanti aggravio urbanistico;*
- *interventi di superamento delle barriere architettoniche;*
- *opere di demolizione non preordinate alla ricostruzione o alla nuova costruzione;*
- *interventi di sostituzione edilizia che comportino aggravio urbanistico.*

Per tutte le categorie di intervento, disciplinate ai successivi articoli, sono comunque ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei diversamente abili, comportanti la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, anche con manufatti che alterino la sagoma dell'edificio e in aggiunta ai volumi esistenti, in deroga agli indici o parametri o interventi comunque stabiliti dal presente Regolamento urbanistico.

Ai fini del dimensionamento si fa riferimento a quanto statuito dalla Disciplina del Piano Strutturale vigente, in base alla quale non sono computate ai fini della verifica del rispetto dei limiti massimi quantitativi le realizzazioni ottenute mediante:

- *trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche implicanti la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello in essere;*
- *mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti, connessi o meno con le trasformazioni fisiche suindicate.*

Art. 57 – Regole per i tessuti insediativi ad assetto recente, saturazioni, ristrutturazioni urbanistiche, completamenti

Tessuti insediativi ad assetto recente

I tessuti insediativi ad assetto recente, individuati nella tavola 2 di RU e negli elaborati relativi all'analisi dei tessuti e corrispondenti prevalentemente al subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, sono sotto articolati in:

T1 con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto;

- T2** con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero;
- T2.1** con tipologia a villino in area a particolare pregio ambientale;
- T3** con dominanza di tipologie a schiera arretrato dal filo strada;
- T4** formato da tipologie edilizie differenziate;
- T5** privo di configurazione urbanistica compiuta;
- Tm** composto da funzioni miste residenziali e turistiche che compongono un complesso unitario.

Per essi sono stabilite le seguenti regole.

T1 con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto

Categorie di intervento: r1, r3.a, r3.b

Destinazioni d'uso residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale, alberghiera 4.01 o 4.02 estesa all'intero fabbricato, direzionale 5, attività di servizio in tutte le sottocategorie 6.

Ai piani terra non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso verso la civile abitazione, salvo nei casi:

- di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra qualora il fabbricato non sia direttamente prospiciente su spazi pubblici o di uso comune (es. ad uso condominiale), o destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli né abbiano aperture che si affacciano direttamente su spazi pubblici.

Ai piani terra sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per la realizzazione di:

- vani abitativi in ampliamento di unità residenziali esistenti poste al piano primo;
- garage e locali accessori alle unità abitative poste ai piani superiori;
- vani condominiali;
- funzioni diverse da quella abitativa, secondo l'ammissibilità data dalle presenti.

Norme

In caso di utilizzi diversi da quelli di origine degli spazi condominiali ove presenti, non sono ammesse recinzioni né partizioni di detti spazi, che devono mantenere le relazioni di continuità e di apertura che le legano agli edifici e caratterizzano il loro attacco a terra, contribuendo a formare l'effetto urbano.

La zona in esame è interessata da vincolistica idrogeologica o paesaggistica (art. 136 del DGLS 22/01/2004 n. 142 -DM 06/02/1976 zona di notevole interesse pubblico, lettera h art. 142 usi civili).

Conformità Urbanistico-Edilizia

- Pratica di Costruzione Edile n.2453 del 24.11.1966 per costruzione di n.2 alloggi popolari rilasciato in data 14.03.1967 alla Soc. Coop. EDILIZIA ATLANTICA s.r.l.;
- Pratica di Costruzione Edile n.2388 del 12.02.1969 per richiesta rilascio certificato di abitabilità, contenente anche il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio in data 28.11.1968 alla Soc. Coop. EDILIZIA ATLANTICA s.r.l.;
- Pratica di Costruzione Edile n.3581 del 15.04.1970 per costruzione muro di recinzione compreso rilascio di abitabilità in data 11.05.1970 alla Soc. Coop. EDILIZIA ATLANTICA s.r.l.;
- P.E. n.161/11 del 04.03.2011, autorizzazione paesaggistica per installazione condotto estrattore fumi asservente caldaia esterna, archiviata su richiesta inoltrata nel maggio 2011 per presentazione di nuova pratica causa sopraggiunte modifiche esterne;
- P.E. n.365/11 del 27.04.2011, autorizzazione paesaggistica per tamponatura finestrata di balcone ed installazione condotto estrattore fumi asservente caldaia interna, rilasciata in data 21.09.2011 con il n.171 e permesso di costruire per le medesime opere rilasciato in data 12.12.2011 con il n.53.

Abusi Ricontrati

Il CTU, sulla base delle pratiche edilizie acquisite nel corso delle operazioni peritali (progetti depositati e planimetrie catastali), ha riscontrato **DIFFORMITÀ** interne fra Stato Concessionato e Stato Attuale dell'Immobile che sono meglio evidenziate nell'elaborato grafico dello stato sovrapposto riportato nell'Allegato G.

Più precisamente, queste si riferiscono alla demolizione del tramezzo prospiciente il locale bagno. Si segnala inoltre che lo Stato Concessionato configurava l'appartamento con un locale soggiorno di 14,60 m² ed un locale cucina di 9,00 m², locali che rispettavano le superfici minime come da normativa igienico sanitaria. Attualmente, invece, il locale soggiorno viene utilizzato come camera, pertanto l'appartamento è stato privato di tale locale.

Inoltre nella zona cucina è stato realizzato un massetto che riduce l'altezza netta da 2,76 a 2,67 m, invalidandone la destinazione, dal momento che l'altezza minima del locale cucina non può essere inferiore a 2,70 m. Quindi al momento l'unica destinazione ammissibile sarebbe quella di cucinotto (K).

Inoltre, come è ben evidenziato dallo Stato Rilevato (rif. Allegato G), come zona soggiorno-pranzo viene utilizzata un'area con una superficie complessiva di 12,07 m², derivante dall'accorpamento delle due zone adiacenti di 6,14 e 5,93 m² ciascuna. Dal momento che un locale cucina deve avere una metratura minima di 8,00 m² e un locale soggiorno di 14,00 m², ne discende che non è rispettato il requisito minimo di superficie.

In sintesi la zona soggiorno-pranzo non rispetta i requisiti minimi relativi all'altezza, alla superficie e, in ultimo, anche di aero-illuminazione.

Quindi, l'attuale utilizzo del locale soggiorno come camera risulta improprio, in quanto invalida superfici e destinazioni degli altri locali componenti l'appartamento. Attualmente la superficie aeroilluminante è verificata solamente nei due locali camera.

Preme inoltre segnalare che la superficie utile dichiarata nello Stato Concessionato era pari a 55,03 m² contro i 54,61 m² rilevati, rientranti comunque nella tolleranza costruttiva del $\pm 2\%$ ($55,03 \text{ m}^2 \times 98\% = 53,94 \text{ m}^2 < 54,61 \text{ m}^2$) pertanto non si configura come abuso.

Sanatorie e Relativi Costi

Le difformità riscontrate possono essere sanate attraverso la presentazione di una pratica edilizia ove il tecnico rilevatore dichiara che gli interventi sono già stati eseguiti e provveda alla redazione degli allegati grafici e tecnici necessari, oltre alla presentazione della variazione catastale della planimetria aggiornata.

Si riportano di seguito i costi da sostenere:

Procedura di Regularizzazione: Presentazione di Pratica Edilizia per Interventi già Eseguiti

Stima dei Costi di Sanatoria	- sanzione pecuniaria minima	1.000 €;
	- oneri relativi a diritti vari (circa)	500 €;
	- compenso professionale pratica edilizia (circa)	1.500 €;
	- variazione catastale	500 €;
	totale costi di regolarizzazione (stima)	V_R = 3.500 €.

6.6 6° quesito: Certificazione Energetica

È stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), riportato nell'Allegato D, e si è provveduto al relativo deposito presso gli uffici regionali competenti.

6.7 7° quesito: Operazioni Peritali ed Evidenze Relative all'Immobile Esecutato

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 10.06.2025, alla presenza del Custode Giudiziario, l'Avv. Roberto Iofrida, e del Sig. Lorenzo Piermattè, proprietario e debitore executato.

Nel corso delle operazioni peritali, al CTU non è stata fornita alcuna documentazione tecnica (planimetrie, certificazioni, verifiche, ecc.) che potesse in alcun modo arricchire le informazioni acquisibili dal sopralluogo.

Descrizione e Consistenza dell'Immobile

Descrizione dell'Immobile

L'unità immobiliare oggetto del presente è ubicata nel Comune di Orbetello, nel Lungolago dei Pescatori n°12. La superficie calpestabile è pari a 54,61 m², cui si aggiunge un balcone di 7,75 m² e un ripostiglio/cantina di 9,50 m².

L'immobile è posto al secondo piano e vi si accede tramite una rampa interna di scale condominiali. Oltrepassato il portone d'ingresso, dopo un piccolo atrio, si entra nella zona attualmente utilizzata come cucina-pranzo. Proseguendo, si trova un disimpegno dal quale si accede al locale bagno sulla destra, ad un wc sulla sinistra e a due camere, delle quali una è dotata di balcone.

Gli ambienti sono pavimentati in graniglia, mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica smaltata. Le pareti divisorie interne sono realizzate in muratura, intonacate e tinteggiate a tempera con colori chiari. Gli infissi interni sono in legno tamburato così come il portone d'ingresso, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di avvolgibili con cassonetto.

Come anticipato, i vani rispettano solo parzialmente il requisito di aero-illuminazione (rif. Allegato G – elaborati grafici). Nel suo complesso l'immobile risulta in uno stato di conservazione mediocre.

In ultimo, l'appartamento è dotato d'impianto elettrico posto sottotraccia e di impianto termoidraulico autonomo a radiatori. È presente una caldaia murale, ma questa risulta non revisionata né dotata di libretto di impianto.

Il locale accessorio, adibito a ripostiglio, posto al piano terra completa la configurazione dell'appartamento.

Consistenza dell'Immobile

Gli schemi grafici riportati nell'Allegato G, evidenziano lo stato concessionato, quello attuale-rilevato e lo stato sovrapposto dell'immobile e la reale funzione dei vari ambienti che lo compongono, nonché la superficie calpestabile di ciascuno di questi, e sono coerenti con la seguente tabella:

immobile	categoria	tipologia	foglio	particella	subalterno	posizione
1	A/4	abitazione	90	396	8	p. terra + secondo p.

La documentazione fotografica, riportata nell'Allegato E, evidenzia lo stato di fatto dell'immobile.

Confini Catastali, Pertinenze e Caratura Millesimale

Al fine di identificare le attuali proprietà degli immobili confinanti con il bene pignorato, si è fatto riferimento all'elaborato planimetrico presente in atti con protocollo n.GR0019070 del 14.03.2025 che, però, consente di operare una verifica solo sull'abitazione.

Relativamente ai confini catastali, la situazione che emerge è la seguente:

abitazione:	f. 90, p. 396, s. 8	
Nord	p. 396, s. 7	Francesco De Curtis e Mariëna Zanetti (altra UIU);
Sud	p. 345	BCNC – corte comune;
Est	p. 345	BCNC – corte comune;
Ovest	p. 345	BCNC – corte comune.

In mancanza dell'indicazione nell'elaborato planimetrico (rif. Allegato G) dei subalterni adiacenti al locale ripostiglio posto al piano terra non risulta possibile individuarne le proprietà confinanti. Si suppone che si tratti comunque di altri locali adibiti a ripostiglio o simili.

6.8 8° quesito: Suddivisione in Lotti

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato e in virtù di quanto sopra, si ritiene che la vendita del bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare possa avvenire in un **UNICO LOTTO**, costituito dall'appartamento e dal locale ripostiglio ubicati in Lungolago dei Pescatori n°12 a Orbetello.

Pignoramento Pro-Quota

In esito all'Atto di Pignoramento di cui sopra, il bene risulta pignorato per l'intera quota del titolo di proprietà, ovvero, la quota di 1/1 del titolo di proprietà del sig. **Lorenzo Piermattè**.

Indivisibilità

Non applicabile al caso in specie.

6.9 9° quesito: Sfruttamento del Bene Pignorato

Utilizzo dell'Immobile

Al momento del sopralluogo, l'immobile periziato risulta occupato dal proprietario ed eseguito, il **Sig. Lorenzo Piermattè**.

Per quanto precede, si esclude l'esistenza di contratti di locazione.

Assegnazione della Casa Coniugale

L'immobile in oggetto non rientra nei casi previsti dal presente quesito.

Valutazione del Canone di Locazione

L'immobile in oggetto non rientra nei casi previsti dal presente quesito.

6.10 10° quesito: Stato dei Vincoli

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, **gravano** sugli immobili oggetto di stima **oneri di natura condominiale** che ammontano complessivamente a 3.421,69 €, imputati, come da dichiarazione dell'amministratore (rif. Allegato G) a:

- esercizio 2021/2022	983,91 €;
- esercizio 2022/2023	696,37 €;
- esercizio 2023/2024	781,62 €;
- esercizio 2024/2025 (in corso)	959,79 €.

Quanto sopra, ad eccezione di futuri conguagli in sede di approvazione del bilancio consuntivo al 30/11/2025.

La caratura millesimale dell'unità immobiliare corrisponde a:

- proprietà generale 81,07/1000;
- scale 81,10/1000.

La spesa di competenza ammonta a circa 1.260 €/anno, oltre a circa 71 €/mese, in riferimento ai consumi dell'acqua registrati.

La gestione condominiale dell'immobile è affidata all'Amministratore **Giuliano Destro**, che ha comunicato al CTU quanto segue:

- il periodo di esercizio di bilancio del condominio denominato "Le Vigne Palazzina A" non coincide con l'anno solare, aprendosi ogni anno il 01.12 e chiudendo al 30.11 successivo;
- il condominio è dotato di Regolamento (rif. Allegato G);
- non risultano presenti lavori straordinari deliberati dall'Assemblea, ad eccezione di minori interventi già previsti all'interno delle quote condominiali ordinarie del bilancio preventivo "2024/2025" attualmente in corso;
- l'unità immobiliare di proprietà del soggetto esecutato non rientra tra quelle già comproprietarie della piattaforma elevatrice presente nell'androne delle scale.

6.11 11° quesito: Stima dell'Immobile

Criterio di Stima Immobiliare e Fonti di Riferimento

La stima economica del bene pignorato è stata condotta tramite il criterio del "*più probabile valore di mercato*", ovvero la determinazione del prezzo che potrebbero avere l'immobile al termine di una trattativa di compravendita che si dovesse svolgere in tempo reale.

Tale metodo richiede di recuperare una serie di dati storici costituita dai prezzi di vendita d'immobili simili, che consenta di inquadrare l'immobile pignorato per analogia e confronto con quelli di riferimento, salvo poi introdurre le opportune correzioni in aumento o in diminuzione, in considerazione delle specifiche peculiarità del bene in esame.

Le fonti d'informazione utilizzate, sono generalmente quelle della banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, mediate con le informazioni provenienti dagli operatori del settore immobiliare attivi nell'area geografica di ubicazione dell'immobile.

In genere, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornisce una forchetta di prezzi specifici (ovvero per unità di superficie: €/m²) riferiti a operazioni di compra-vendita andate a buon fine, riguardo immobili analoghi ubicati nell'area circostante i beni oggetto del presente documento. L'oscillazione dei valori tiene conto di specifici aspetti qualitativi, come:

- la collocazione dell'immobile nel contesto territoriale (accessibilità, panoramicità, pregio, ecc.);

- l'ubicazione dell'immobile;
- le caratteristiche specifiche dell'immobile (tipologia, finiture interne, luminosità, affacci, ecc.);
- l'esposizione;
- lo stato di conservazione.

Nel caso in specie, considerando la zona monitorata più vicina al bene in oggetto, ovvero quella ubicata a Orbetello in zona **"Centrale/ORBETELLO CENTRO STORICO"**, facendo riferimento alla destinazione **"Residenziale"** e, in questa, alla tipologia d'immobile simile a quello in oggetto, ovvero **"Abitazioni Civili"**, con uno stato di conservazione classificato come **"normale"**, nel 2° semestre 2024 (ultimo dato disponibile), le quotazioni di prezzo sono oscillate fra **2.050,00 e 2.700,00 €/m²**.

Considerando un'incidenza media degli **"specifici aspetti qualitativi"** poc'anzi richiamati, si considera come riferimento il valore medio dell'oscillazione, ovvero, un valore specifico medio pari, per l'abitazione, a **2.375,00 €/m²**.

L'immagine che segue riproduce il risultato dell'interrogazione effettuata presso il portale dell'Agenzia delle Entrate riguardo l'immobile ubicato in Lungolago dei Pescatori n° 12 a Orbetello.

agenzia entrate

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO
Comune: ORBETELLO
Fascia/zona: Centrale/ORBETELLO - CENTRO STORICO
Codice di zona: B1
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	2050	2700	L	6,6	9,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	2750	3700	L	9,7	14,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1750	2500	L	5,2	7	L
Box	NORMALE	980	1650	L	4,5	6,6	L

immagine 1 – schermata del sito web dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Ciò consente di applicare l'algoritmo di calcolo ben descritto dalla tabella riportata nell'immagine che segue.

Criterio di Stima Immobiliare - Unità Immobiliare 1					
Comune di Orbetello, Catasto Fabbricati, foglio 90, particella 396, sub 8					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
abitazione civile	54,61	2.375,00	100%	2.375,00	129.698,75
terrazza	7,75		25%	593,75	4.601,56
ripostiglio	9,50		20%	475,00	4.512,50
					138.812,81
stato di conservazione e manutenzione dell'immobile - mediocre			correzione negativa	-20,0%	111.050,25
arrotondamento					111.000,00

immagine 2 – criterio di stima immobiliare per abitazione economica

In conclusione, il valore dell'immobile periziato, quindi, risulta: $V_{LU} = 111.000,00 \text{ €}$

Correzioni

Il valore V_{LU} deve essere decurtato dei costi di regolarizzazione V_R (rif. § 6.5) $V_R = 3.500,00 \text{ €}$

Valore Corretto

Da quanto precede, il valore del lotto unico corretto V_{LU-C} è: $V_{LU-C} = V_{LU} - V_R = 107.500,00 \text{ €}$

Grosseto, 30 luglio 2025
Dott. Ing.
FRANCESCO REPOLA
SEZIONE A
CAPIRE SPECIALE
il consulente tecnico d'ufficio
Settore
Dott. Ing. Francesco Repola