

**ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEL TRIBUNALE DI GROSSETO**

Esecuzione immobiliare n. 157/2024 R.G.E.I. promossa da:

ALTEA SPV s.r.l.

contro

e

PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILE A CIVILE ABITAZIONE

**UBICATO NEL COMUNE DI ROCCASTRADA, FRAZIONE DI RIBOLLA,
VIA DEI PAPAVERI N. 40**

Premessa

Il sottoscritto Arch. Marco Fabbri, cod. fisc. FBBMRC62R30D656Z, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 189, con studio in Follonica (GR), Via E. Balducci 15/A, veniva nominato dal Tribunale di Grosseto, nella persona del Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò delegata alle esecuzioni, C.T.U. nella Procedura Giudiziaria n. 157/2024. Nella fattispecie il Giudice poneva i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 C.p.c. (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) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente,

della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2. descriva, 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. accerti le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. indichi 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo 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 conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è

fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Tanto premesso effettuato il sopralluogo in data 27.03.2025, acquisiti gli atti necessari presso gli enti competenti, il sottoscritto procede di seguito a rispondere ai quesiti formulati.

Risposta al quesito n. 01

Ubicazione dell'immobile

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un alloggio ed un'autorimessa, ubicati nel Comune di Roccastrada (GR), Frazione di Ribolla, in Via dei Papaveri n. 40.

Identificazione catastale

Le unità immobiliari risultano identificate al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al Foglio n. 179, p.lla 350:

- alloggio, sub. 32, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita di € 271,14 e della superficie catastale di mq. 68,00 e di mq. 66,00 escluse le aree scoperte;
- autorimessa, sub. 15, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 mq., Rendita di € 52,06 e della superficie catastale di mq. 20,00.

Intestatari dell'immobile

L'immobile risulta intestato al Sig. ed alla Sig.ra , entrambi per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Nel ventennio preso in esame, **alla data del 23/12/2024**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Iscrizioni

! ISCRIZIONE N. 2094/413 del 15/02/2011 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 11/02/2011 Numero di repertorio 36750/17290 Notaio GRAZIOSI SERGIO Sede FOLLONICA (GR), a favore di UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 00348170101, contro Nao a il in Codice fiscale , e Nata il Codice fiscale , capitale € 125.000,00 Totale € 187.500,00, durata 30 anni. Grava su Roccastrada Foglio 179, Particella 350, Sub. 32, Particella 350 Sub. 15.

Trascrizioni

TRASCRIZIONE NN. 19847/15521 del 23/12/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/11/2024 Numero di repertorio 2694 emesso da UNEP DI GROSSETO Sede GROSSETO, a favore di ALTEA SPY S.R.L., Sede MILANO, Codice fiscale 12398590963, contro , nato il in , Codice fiscale , nata il a Codice fiscale . Grava su Roccastrada Foglio 179 Particella 350 Sub. 32 Particella 350 Sub. 15.

Quadro sinottico delle provenienze al ventennio.

Come dichiarato dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio preso in esame, alla data del 23/12/2024, si rilevano le seguenti provenienze:

A la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Roccastrada Foglio 179 Particella 350

Sub. 32 particella 350 Sub. 15 è pervenuta per atto di compravendita del 11/02/2011 Numero di repertorio 36749/17289 Notaio GRAZIOSI SERGIO Sede FOLLONICA (GR) trascritto il 15/02/2011 n. 2093/1422 da potere di Nato il a CF

A X X X X la proprietà quale bene personale del terreno in Roccastrada Foglio 179 Particella 322 Particella 350 sul quale sorgono gli immobili oggetto di procedura e pervenuta per atto di compravendita del 28/07/2005 Numero di repertorio 28216/7930 Notaio USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA Sede GROSSETO trascritta il 03/08/2005 n. 13478/8457 da potere di IMMOBILIARE SETTE S.R.L. Sede GROSSETO Codice fiscale 00903910537;

B A X X X X la proprietà del terreno sul quale sorgono gli immobili oggetto di procedura e pervenuta per atto di compravendita del 04/12/1987 Numero di repertorio 26734 Notaio DE VINCENZO CIRO trascritto il 18/12/1987 n. 14526/9525 da potere di iniziativa X X X X

La documentazione in atti risulta completa. Nella fattispecie è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 C.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) unitamente all'atto di provenienza ultraventennale.

Risposta al quesito n. 02

Descrizione dell'Immobile

L'immobile oggetto di perizia, è porzione di un fabbricato ubicato ai margini est della Frazione di Ribolla, in Via dei Papaveri n. 40, nel Comune di Roccastrada.

Il complesso immobiliare di cui il cespite fa parte, consta di due piani fuori terra serviti da due vani scale privi di ascensore, oltre un piano seminterrato, per complessivi undici alloggi e nove autorimesse. Il condominio, a cui si accede dalla pubblica via, è, in generale, prossimo ai servizi primari posti nella Frazione di Ribolla. Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 2006, presenta conformazione articolata con copertura a falde inclinate. Lo stabile presenta la struttura portante in cemento armato,

tamponamenti in laterizio intonacati ed infissi esterni in alluminio preverniciato dotati di sistemi oscuranti a persiana, anch'essi in alluminio preverniciato.

La porzione immobiliare oggetto di stima, è un appartamento posto al piano primo dello stabile con ingresso dal vano scale condominiale. Pertinenziale all'alloggio, con accesso da una rampa carrabile a cielo aperto, vi è un'autorimessa interrata.

La distribuzione interna dell'alloggio si sviluppa tutta a livello. La stessa consta di un soggiorno/pranzo, due camere, un locale bagno ed un disimpegno. Dal locale soggiorno/pranzo si accede al terrazzo dalle dimensioni contenute che affaccia sulla viabilità condominiale.

L'alloggio ha un'altezza utile interna di mt. 2,70.

L'autorimessa ha un'altezza utile interna di mt. 2,40.

I locali di cui è composto l'alloggio e le relative pertinenze presentano le seguenti consistenze utili:

CALCOLO DELLE SUPERFICI	
Locali/pertinenze	Superficie utile in mq
Soggiorno/pranzo	21,60
Camera	17,30
Camera	9,80
Bagno	5,40
Disimpegno	2,40
Sommano superfici utili interne alloggio piano primo	56,50
Pertinenze accessorie esterne	
Terrazzo	6,65
Autorimessa	17,92
Sommano superfici pertinenze accessorie esterne	24,57

L'unità immobiliare presenta infissi esterni in alluminio preverniciato dotati vetro camera e persiane alla fiorentina anch'esse in alluminio preverniciato, infissi interni in legno impiallacciato trattato al naturale, intonaci a civile e pavimentazione, dei vari ambienti, in ceramica.

L'impianto elettrico, sotto traccia, per quanto desumibile da un esame a vista è dotato dei dispositivi in grado di garantire il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza richiesti dalla normativa e risulta debitamente certificato dall'installatore.

L'impianto di riscaldamento consta di una caldaia murale, a servizio dell'alloggio di piano terra, alimentata a metano, ed elementi radianti in

alluminio posti a parete. La stessa caldaia, della potenza termica nominale di circa 24 kW, è atta alla produzione istantanea di acqua calda.

L'impianto idrico sanitario, del tipo sottotraccia, appare conforme alla vigente normativa in materia e risulta debitamente certificato dall'installatore.

L'alloggio complessivamente presenta grado di finitura di tipo economico, mentre può definirsi buono lo stato di manutenzione e conservazione.

L'alloggio, ai sensi della vigente normativa in materia di prestazione energetica, risulta classificato in classe F come evincibile dall'APE redatto ed allegato.

L'unità immobiliare identificata con il sub. 32 (alloggio), confina ad est con l'alloggio identificato con il sub. 33, ad ovest con i giardini di piano terra, a nord con la pubblica via e a sud con il vano scala condominiale.

L'autorimessa che ha l'accesso da una porta basculante in acciaio zincato che affaccia su corsia comune a cielo aperto, presenta intonaci a civile, pavimentazione in gres porcellanato. Anche in questo caso l'impianto elettrico, sotto traccia, da un esame a vista, appare dotato di dispositivi e componenti in grado di garantire il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza richiesti dalla normativa. I locali sono privi di impianto termico.

L'unità immobiliare identificata con il sub. 15 (autorimessa) confina ad est con la corsia condominiale, ad ovest e a nord con il sub. 14 e a sud con il sub. 16.

L'alloggio, ai sensi della vigente normativa in materia di prestazione energetica, risulta classificato in classe F come evincibile dall'APE redatto ed allegato.

Risposta al quesito n. 03

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano l'unità immobiliare correttamente e consentono la sua univoca identificazione.

All'istanza di vendita risulta allegato la certificazione notarile dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare con l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sullo stesso ed il quadro sinottico delle provenienze nel ventennio.

Risposta al quesito n. 04

Verifica conformità catastale

Risposta al quesito n. 05**Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

La variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Roccastrada, approvata con deliberazione del C.C. n. 55 del 28.11.2008, ricomprende l'unità immobiliari oggetto di stima all'interno degli ambiti edificati di recente espansione soggetti a mantenimento di cui all'art. 14 delle N.T.A.

Sinteticamente, per la fattispecie:

(...)

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti all'art. 4 lettere a), b), c), d), e). Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali che siano incompatibili con le caratteristiche dell'insediamento per ragioni di inquinamento acustico, igienico e ambientale. Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione nell'ambito delle lottizzazioni in vigore segue le norme definite in tali strumenti.

Secondo l'art. 4 delle N.T.A. sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

Gli interventi edilizi sull'esistente consistono in opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, in opere di restauro, in opere di risanamento conservativo, in opere di ristrutturazione edilizia, in opere di ampliamento.

⊖ *Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere interne di manutenzione ordinaria:

- *pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;*
- *tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;*
- *riparazione e sostituzione dei pavimenti;*
- *riparazione ed integrazione di impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettronico, di riscaldamento, di ventilazione ecc.) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare parti significative dell'organismo edilizio;*
- *rifacimento della armatura minuta del tetto senza modifica di forma e di quote (di imposta o di colmo).*

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere esterne di manutenzione ordinaria:

- *pulitura, riparazione, sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia, in generale, gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;*
- *tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture;*
- *riparazione e sostituzione di manti di copertura dei tetti senza modificare materiali di posa;*
- *riparazione e sostituzione di grondaie e canna fumarie, senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;*
- *riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa;*
- *tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensione;*
- *impermeabilizzazione di tetti e terrazze senza alterazioni delle caratteristiche originarie.*

Per tali interventi di manutenzione ordinaria esterna sarà necessaria la denuncia di inizio attività negli ambiti disciplinati all'allegato A)

7) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere interne di manutenzione straordinaria:

- *diversa distribuzione interna o riorganizzazione funzionale delle singole unità immobiliari, mediante modifica, apertura e chiusura di porte, mediante demolizione di tramezzi e loro ricostruzione anche spostata senza variazioni esterne;*
- *inserimento di elementi accessori (soppalchi, doppi pavimenti, controsoffitti, scale interne, ecc..) senza alterazione delle strutture esistenti;*
- *adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai*

fini della coibentazione termica e acustica;

- *demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni e dei muri portanti con o senza modifiche di materiali;*
- *consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifica di quota;*
- *rifacimento e installazione di impianti idro - sanitari compresa la realizzazione o integrazione dei locali per i servizi igienico - sanitari nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;*
- *rifacimento o installazione di impianti tecnologici, termici, di ascensore o montacarichi, di sollevamento idrico;*
- *abbattimento delle barriere architettoniche esistenti quando non comportano né aggiunta ai volumi esistenti né la deroga agli indici di fabbricabilità.*

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere esterne di manutenzione straordinaria:

- *rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, con caratteristiche diverse da quelle esistenti;*
- *installazione di impianti solari e di frange di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda come estensione dell'impianto idro - sanitario già in opera;*
- *sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse dall'esistente e messa in opera di infissi doppi e di inferriate;*
- *rifacimento e sostituzione delle coperture con materiali diversi da quelli esistenti;*
- *modifica e realizzazione di recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;*
- *inserimento di vespai e scannafossi;*
- *abbattimento delle barriere architettoniche esistenti quando non comportano né aggiunta ai volumi esistenti né la deroga agli indici di fabbricabilità;*
- *realizzazione di cordoli armati di altezza non superiore alla metà dello spessore del muro con esclusione degli edifici schedati per i quali risultino ammissibili le categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.*

c – d) *Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*

e) *Gli interventi di ristrutturazione sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si dividono in ristrutturazione edilizia di tipo A, B e C.

Per maggiori dettagli sulle disposizioni edilizie ed urbanistiche cogenti per il fabbricato oggetto di perizia si rimanda agli estratti allegati.

Risposta al quesito n. 06

Verifica conformità urbanistica

Il complesso immobiliare di cui l'alloggio in perizia è porzione risulta interessato dalle seguenti autorizzazioni edilizie:

Permesso di Costruire n. 19 del 23.02.2006;

Attestazione di abitabilità n. 12 del 2009;

C.I.L. n. 306 del 2012.

Dalle risultanze del sopralluogo e dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Roccastrada la porzione immobiliare in perizia risulta conforme allo stato autorizzato.

Risposta al quesito n. 07**Lotti di vendita**

Considerate le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari in oggetto, con specifico riferimento al rapporto di pertinenzialità tra autorimessa ed alloggio esistente sul mercato immobiliare locale, allo stato attuale è opportuno considerare la vendita in unico lotto.

Risposta al quesito n. 08**Quota di pignoramento**

L'immobile risulta pignorato per l'intero.

Risposta al quesito n. 09**Stato d'uso dell'immobile**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone. Non sono stati rilevati agli atti contratti di locazione.

Risposta al quesito n. 10**Assegnazione al coniuge**

Il bene in perizia non rientra tra i casi previsti al quesito n. 10.

Risposta al quesito n. 11**Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali o di usi civici**

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali o di usi civici.

Risposta al quesito n. 12**Determinazione del valore dell'immobile**

Considerato lo scopo della presente perizia estimativa, in ragione delle caratteristiche e dell'aspetto economico proprio della realtà di cui trattasi, la valutazione viene effettuata con il criterio di stima a *Valore di mercato*, mediando i risultati ottenuti per via *sintetica - comparativa* e quelli ottenuti per *capitalizzazione del reddito netto*.

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile

La determinazione della superficie commerciale finalizzata alla stima dell'immobile viene ottenuta ragguagliando, con delle percentuali rilevate sul mercato immobiliare locale, le superfici con diversa destinazione d'uso (terrazzi, portici, locali accessori, ecc.), e considerando un'incidenza media delle murature nella misura del 15%, il tutto secondo il dettaglio riportato nella tabella seguente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			
Locale	Superficie in mq	Coefficiente Ragguagliato	Superficie Ragguagliata
Soggiorno/pranzo	22,00	1,00	22,00
Camera	17,00	1,00	17,00
Camera	10,00	1,00	10,00
Bagno	5,00	1,00	5,00
Disimpegno	2,00	1,00	2,00
Sommano superfici utili interne alloggio piano primo			56,00
Incidenza media murature 15% della S.U.			8,40
Pertinenze accessorie esterne	Superficie in mq	Coefficiente Ragguagliato	Superficie Ragguagliata
Terrazzo	7,00	0,30	2,10
Autorimessa	18,00	0,50	9,00
Sommano superfici pertinenze accessorie esterne			2,10
Somma superficie commerciale complessiva (locali + pertinenze)			66,50

Applicati i coefficienti di ragguaglio e considerata l'incidenza media delle murature l'immobile in perizia ha una consistenza commerciale di mq. 67.00.

Indagine di mercato e scelta dei prezzi

Da indagini di mercato effettuate in loco concernenti compravendite recenti di immobili simili per tipologia edilizia e vetustà quello oggetto di perizia estimativa, ubicati nella frazione di Ribolla del Comune di Roccastrada (GR) nella stessa località od in località limitrofe, sono stati rilevati prezzi di vendita di alloggi per mq. commerciale, compresi tra €. 1.000,00 ed €. 1.500,00 e canoni di locazione medi annui compresi tra €/mq. 30,00 ed €/mq. 45,00.

Si rileva, altresì, che l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia delle Entrate, per l'abitato di Ribolla riporta valori unitari di mercato, per edilizia economica e per superficie commerciale, compresi tra €/mq. 800,00 ed €/mq. 1.050,00 e canoni di locazione medi annui

compresi tra €/mq. 29,00 ed €/mq. 42,00, mentre il Borsino Immobiliare, sempre per la stessa zona, per immobili di fascia media indica un valore degli alloggi compreso tra €/mq. 803,00 ed €/mq. 1.167,00 e canoni di locazione medi annui compresi tra €/mq. 27,00 ed €/mq. 40,00.

Le spese e le detrazioni da applicarsi sul canone di locazione annuo in ragione del mercato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile possono ricomprendersi nelle seguenti percentuali:

- Quota di reintegrazione il 2% - 3% sul canone di affitto;
- Quota di manutenzione straordinaria il 2% - 4% sul canone di affitto;
- Amministrazione il 2% - 5% sul canone di affitto annuo;
- Sfitto e inesigibilità il 2% - 5% sul canone di affitto annuo;
- Tasso di interesse attivo mediamente 1%.

Da indagini di mercato effettuate in loco concernenti investimenti immobiliari analoghi a quelli oggetto di perizia estimativa oltre ad investimenti alternativi, con fattore di rischio simile a quello immobiliare di specie, è stato possibile desumere saggi di capitalizzazione compresi tra il 3% ed il 4%.

Considerazioni per la scelta dei prezzi dei canoni unitari e del saggio di capitalizzazione

L'unità immobiliare in perizia è ubicata nella frazione di ribolla del Comune di Roccastrada, in un condominio di piccola dimensione, in area urbana, prossimo a tutti i servizi primari.

L'alloggio, per ubicazione, superficie ed in generale per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sul mercato immobiliare locale risulta mediamente ricercato.

Le finiture, le dotazioni e le caratteristiche in possesso dell'unità immobiliare, possono considerarsi complessivamente economiche, mentre può definirsi buono lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato.

Valutazione

Evidenziato quanto sin qui esposto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di perizia e gli immobili utilizzati per la comparazione secondo i richiamati metodi di stima, applicate le dovute aggiunte e detrazioni, si addivene di seguito alla individuazione dei parametri di mercato adottati per la fattispecie.

Metodo sintetico comparativo

Residenza - superficie commerciale complessiva mq. 67,00;

Valore medio unitario €/mq. 1.400,00.

Capitalizzazione del reddito netto

Superficie commerciale complessiva mq. 67,00;

Reddito annuo medio, sulla superficie commerciale dell'immobile, €/mq. 40,00;

Interessi attivi (rate posticipate) mediamente 1% sull'intero importo;

Spese:

- Quota di reintegrazione mediamente il 2% sul canone di affitto annuo;
- Quota di manutenzione straordinaria mediamente il 2% sul canone di affitto annuo;
- Amministrazione mediamente l'2% sul canone di affitto annuo;
- Sfitto e inesigibilità mediamente il 5% sul canone di affitto annuo;

Saggio di capitalizzazione 3.00%.

Nelle tabelle che seguono il calcolo del valore immobiliare secondo i due metodi stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO			
Superficie commerciale immobile mq.	Reddito lordo unitario medio annuo	Reddito lordo medio annuo complessivo	
67,00	€ 40,00	€ 2.680,00	
Descrizione aggiunte	Reddito annuo lordo	Tasso interesse	Aggiunta
Interessi attivi - mediamente anticipati	€ 2.680,00	1,00%	€ 13,40
Descrizione detrazioni	Reddito annuo lordo	Percentuale applicata	Detrazione
Quota reintegrazione	€ 2.680,00	2,00%	€ 53,60
Manutenzione straord.	€ 2.680,00	2,00%	€ 53,60
Amministrazione	€ 2.680,00	2,00%	€ 53,60
Sfitto e inesigibilità	€ 2.680,00	5,00%	€ 134,00
SOMMANO AGGIUNTE E DETRAZIONI			-€ 281,40
REDDITO NETTO ANNUO (reddito lordo + aggiunte - detrazioni)			€ 2.398,60
Reddito annuo netto		Saggio di capitalizzazione	Valore immobile per capitalizzazione del R.N.
€ 2.398,60		3,00%	€ 79.953,33

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE PER COMPARAZIONE DIRETTA		
Superficie commerciale immobile mq.	Valore di mercato unitario	Valore di mercato complessivo
67,00	€ 1.400,00	€ 93.800,00

Determinazione della media dei valori immobiliari sopra determinati.

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI IMMOBILIARI		
Valore determinato per capitalizzazione del reddito netto	Valore determinato con metodo sintetico	Valore di mercato attribuito all'immobile (media dei valori determinati)
€ 79.953,33	€ 93.800,00	€ 86.876,67

Valore dell'immobile

Il sottoscritto Arch. Marco Fabbri, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Grosseto al n. 189, con studio a Follonica in via Balducci 15/a, in ragione di quanto sopra evidenziato, valuta l'immobile in perizia **all'attualità, per l'intera proprietà, nello stato di manutenzione conservazione in cui si trova e libero da qualsiasi vincolo**, nella cifra tonda di **€ 90.000,00 (novantamilaeuro/00)**.

Formazione del lotto con confini e dati catastali

Primo e unico lotto - L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al Foglio n. 179, p.lla 350 con i seguenti dati catastali:

- sub. 32 (alloggio), Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita di € 271,14, della superficie catastale di mq. 68,00 e di mq. 66,00 escluse le aree scoperte;
- sub. 15 (autorimessa), Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 mq., Rendita di € 52,06 e della superficie catastale di mq. 20,00.

L'unità immobiliare identificata con il sub. 32 (alloggio), confina ad est con l'alloggio identificato con il sub. 33, ad ovest con i giardini di piano terra, a nord con la pubblica via e a sud con il vano scala condominiale.

L'unità immobiliare identificata con il sub. 15 (autorimessa), confina ad est con la corsia condominiale, ad ovest e a nord con il sub. 14 e a sud con il sub. 16.

PREZZO BASE PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1: EURO 90.000,00 (novantamilaeuro/00).

Follonica, lì 11.06.2025

Il Consulente Tecnico
Arch. Marco Fabbri

ALLEGATI:

- Allegato 01 - Ubicazione satellitare;
- Allegato 02 - Estratto mappa catastale;
- Allegato 03 - Visura storica catastale per subalterno;
- Allegato 04 - Planimetria catastale dell'immobile;
- Allegato 05 - Estratto norme R.U.;
- Allegato 06 - Documentazione fotografica;
- Allegato 07 - Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.