

ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Richiesta integrazione del 22.01.2025

Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. DOTT.SSA

Custode giudiziario:

Certificatore:

C.T.U.:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<i>Giudice delle Esecuzioni</i> <i>Dott.ssa</i>	C.T.U.
Titolo Documento PeriziaEI_21- 2023IntegrazioneDirittoSuperficie.doc	Data 12.02.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

info@astejudiziarie.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 1 a 5

1. Premessa

3

2. Perizia Tecnica

4

ARCHITETTO

1. PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. [REDACTED], libero professionista con studio in [REDACTED], in data 01/09/2024 è stato incaricato come C.T.U. dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa [REDACTED], per l'Esecuzione Immobiliare n° 21/2023 del Tribunale Civile di Grosseto, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], al fine di stimare il valore di un appartamento destinato a civile abitazione ed un box auto, siti nel Comune di Grosseto (GR), Via Inghilterra n. 160.

In data 26.08.2024 il sottoscritto C.T.U. consegnava la perizia suddetta.

In data 22.01.2025 è stata svolta l'udienza dell'Esecuzione Immobiliare in questione.

Durante l'udienza:

1. Ill.mo G.E. Dott.ssa [REDACTED] RINVIANDO la presente procedura all'udienza del 18/06/2025 ore 12:30, concedeva termine all'esperto stimatore sino al 18/05/2025 per depositare chiarimenti integrazione di perizia al fine di verificare, all'esito dell'interlocuzione col Comune e acquisita la relativa documentazione, il prezzo massimo di cessione nonché la permanenza dei requisiti soggettivi in capo agli eventuali interessati;

Il sottoscritto perito dopo un primo esame dei documenti disponibili in atti procedeva:

- a fare richiesta al Comune della relativa documentazione per il calcolo del prezzo massimo di cessione e alla permanenza dei requisiti soggettivi in capo agli eventuali interessati.

www.immobiliare.it

PERIZIA TECNICA**PERMANENZA REQUISITI SOGGETTIVI**

Per quanto riguarda la permanenza dei requisiti soggettivi, per la vendita dell'immobile in diritto di superficie in area P.E.E.P., il Settore Sviluppo Infrastrutture del Comune di Grosseto comunicava quanto segue (vedi allegato):

- Il Regolamento Aree P.E.E.P., a seguito delle modifiche apportate all'art. 31 della Legge 23/12/1998 n. 448 con la Legge 29/07/2021 n. 108 di conversione del D.L. 31/05/2021 n. 77, è stato modificato con delibera di Consiglio n. 116 del 30/11/2021 che ha approvato la relazione tecnica del Servizio Edilizia Privata datata 16/11/2021 prot. 0153415/2021. La normativa nazionale è stata aggiornata con la Legge 20/05/2022 n. 51 di conversione, con modificazioni, del D.L. 21/03/2022 n. 21 e con l'art. 37 ter del D.L. 30/04/2022 n. 36 convertito con Legge 29/06/2022 n. 79.

- **Si rappresenta che, ai sensi dell'art. 22 del vigente Regolamento in materia, per il trasferimento della proprietà dell'immobile successivo al primo stipulato dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto e comunque fino al ventesimo anno di vigenza delle convenzioni, è previsto come requisito che il proprietario dell'alloggio ed i componenti il suo nucleo familiare debbano possedere la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare, ovvero debbano stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare entro diciotto mesi dall'acquisto.**

Si comunica che entro trenta giorni dalla stipulazione dell'atto pubblico, la S.V. ha l'obbligo di provvedere all'invio al Comune di Grosseto di una copia del contratto di compravendita dell'immobile in argomento all'indirizzo comune.grosseto@postacert.toscana.it.

Trattandosi di vendita di immobile in diritto di superficie i requisiti dettati dal Comune permangono.

CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Per quanto riguarda il prezzo massimo di cessione, per la vendita successiva alla prima dell'immobile in area P.E.E.P., il Settore Entrate Patrimonio e Servizi al Cittadino ed alle Imprese Servizio Edilizia Economica e Popolare del Comune di Grosseto attestava quanto segue (vedi allegato):

ARCHITETTO

La conformità del calcolo del valore di vendita successiva alla prima e del calcolo della superficie convenzionale, nel rispetto del regolamento per l'assegnazione delle aree P.E.E.P. di cui alla delibera di C.C. n° 116 del 30/11/2021.

Come da richiesta prezzo massimo di cessione inoltrata al Comune di Grosseto e attestata dal Tecnico responsabile del procedimento Ufficio Edilizia Economica e Popolare (vedi allegato), prendendo a riferimento il valore dell'immobile e del garage calcolato con rendita catastale rivalutata al 5%, si ritiene che gli immobili in questione possano essere stimati:

- Appartamento € 57.413,90 (cinquantasettemilaquattrocentotredici/90)
- Garage € 14.542,61 (quattordicimilacinquecentoquarantadue/61)

V = € 71.956,51 (settantumilanovecentocinquantasei/51 euro)

Come da Perizia di stima inoltrata in data 26.08.2024 si fa presente che:

- Trattandosi di fabbricato ricadente in area PEEP è stato richiesto al Comune di Grosseto la quantificazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Tale importo, come da calcolo allegato, corrisponde ad

€ 15.298,97 (quindicimiladuecentonovantotto/97 euro)

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in esecuzione del ricevuto incarico e si firma

H.C.T.U.

Grosseto, li 12.02.2025

All.ti:

1. Risposta Settore Sviluppo Infrastrutturale Servizio Patrimonio
2. Risposta Entrate Patrimonio e Servizi al Cittadino ed alle Imprese Servizio Edilizia Economica e Popolare
3. Istanza Richiesta Prezzo Massimo di Cessione
4. Calcolo diritto di superficie.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

www.immobiliare.it