

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO n. 3483/2003
FALLIMENTO n. 1/2004

A carico di:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Frosini
CURATORE: Avv. Alessandro Oneto
C.T.U. : Ing. Daniele Felici

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili
siti in Comune di Arcidosso

INCARICO

Il sottoscritto Ingegnere Daniele Felici, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Mazzini n.8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 559, è stato incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 25/03/2025, su istanza del Curatore Avv. Alessandro Oneto, lo scrivente veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Claudia Frosini stimatore del compendio residenziale meglio descritto nel prosieguo.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 06/04/2025 e in data 20/05/2025 è stata inoltrata, tramite PEC (protocollata in data 21/05/2025), la richiesta al Comune di Arcidosso, di accesso alle pratiche edilizie inerenti ai fabbricati oggetto di stima. In data 24/06/2025 è stato effettuato materiale accesso agli atti del comune per visionare la documentazione urbanistico-edilizia.

In data 08/07/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili in oggetto in presenza del proprietario Sig. . Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima costituiscono un compendio residenziale composto da un appartamento di civile abitazione e due magazzini (soffitte), immobili inseriti in un fabbricato condominiale ubicato in Via Risorgimento n. 55, con accesso anche da Largo Sant'Antonio n. 9, ad Arcidosso (GR).

I suddetti immobili risultano così censiti nel suddetto comune:

CATASTO FABBRICATI

- **Abitazione:** foglio 30 particella 728 subalterno 25, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 7,0 vani, sup. catastale Totale 160 mq, rendita € 542,28, Via Risorgimento n. 55, piano T-3;
- **Magazzino (soffitta):** foglio 30 particella 728 subalterno 24, categoria C/2, classe 1[^], consistenza 31 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 27,22, Via Risorgimento n. 55, piano 4;
- **Magazzino (soffitta):** foglio 30 particella 728 subalterno 27, categoria C/2, classe 5[^], consistenza 134 mq, sup. catastale 137 mq, rendita € 228,38, Via Risorgimento n. 55, piano 4.

Attualmente i suddetti immobili hanno la seguente **intestazione catastale**:

Cognome Nome – Codice Fiscale	Luogo e data di nascita	DIRITTI E ONERI REALI
	nato	1/1 della Nuda Proprietà
	nato)	1/1 di Usufrutto

Nota Bene: Il sig. _____ come sopra identificato è deceduto in data _____.
Risulta quindi che ad oggi non è stata ancora effettuata la voltura catastale relativa alla riunione di usufrutto alla nuda proprietà.

CONFINI: Via Risorgimento, Largo Sant'Antonio, _____ e _____, vano scale condominiali, s.s.a.

* * * * *

1. FORMALITÀ, PROVENIENZE E CONTINUITÀ CATASTALE

Sulla base della documentazione ipocatastale aggiornata al 25/05/2025 e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, sono state rilevate, per gli immobili in oggetto, la storia catastale, la provenienza e le formalità a favore e contro di seguito riportate.

1.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A tutto il 25/05/2025 detti beni risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, privilegi di qualsiasi natura, nonché da privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive non apparenti e vincoli di indivisibilità, ad eccezione di quanto segue: **NEGATIVO**

1.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Al signor _____, come sopra generalizzato, i diritti di 1/1 della Nuda Proprietà, sono pervenuti per acquisto fattone con Atto pubblico ai rogiti del notaio Giorgio Bonelli del 02/08/2000 Repertorio numero 65410 Raccolta numero 8793, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 08/08/2000 al numero 7895 del Registro Particolare ed al numero 11261 del Registro Generale, mediante il quale il signor _____ vende al signor _____ i diritti di 1/1 della Nuda Proprietà, riservando per sé i diritti di 1/1 di Usufrutto, sui seguenti immobili posti in Comune di Arcidosso e precisamente:

- porzioni di fabbricato di vecchia costruzione formate da un appartamento con sovrastante soffitta in parte non praticabile e ripostiglio, il tutto censito al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 30 particella 229 subalterno 25 categoria A/2, particella 229

subalterno 27 categoria C/2 di mq. 134 e particella 229 subalterno 24 categoria C/2 di mq. 31.

Gli immobili risultano pervenuti per Successione a , apertasi in data 20/01/1972, registrata a Castel del Piano al numero 58 Volume 283 e successivo Atto di Divisione a rogiti del notaio Giorgio Bonelli in data 12/12/1996, registrato a Grosseto il 02/01/1997 al numero 1 e pertanto trattasi di bene personale;

Al signor , come sopra generalizzato, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sono pervenuti in virtù di Atto di Assegno in Conto di Futura Divisione ai rogiti del notaio Giorgio Bonelli del 12/12/1996 Repertorio numero 51.094 Raccolta numero 7.245, registrato a Grosseto il 02/01/1997 al numero 1 Volume 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 17/12/1996 al numero 10614 del Registro Particolare ed al numero 15072 del Registro Generale, premesso che i signori , come sopra generalizzato e [REDACTED] sono comproprietari in ragione di ½ ciascuno di vari immobili a loro pervenuti per Successione del padre , apertasi in data 20/01/1972, registrata a Castel del Piano al numero 58 Volume 283. Con il presente Atto le parti intendono procedere alla reciproca assegnazione di beni in conto di futura divisione, assegnando in particolare al signor [REDACTED] a titolo di divisione e a parziale tacitazione dei suoi diritti, tra maggior consistenza, i seguenti immobili siti in Comune di Arcidosso (GR):

- una porzione di fabbricato di vecchia costruzione formata da un appartamento al piano terzo con sovrastante soffitta censito al NCEU di detto comune alla Partita 2219 - Foglio 30 particella 229 subalterno 10;
- porzione del medesimo fabbricato formata da un appartamento al piano terzo con sovrastante soffitta censito al nceu di detto comune al foglio 30 particella 229 subalterno 11.

(Si veda Allegato n. 4)

1.3 STORIA CATASTALE

- **l'immobile in oggetto, censito attualmente alla particella 728 subalterno 25 del fg. 30**, in seguito a VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 16/01/2007 Pratica n. GR0008743 (n.319.18/2007) derivava dalla particella 229 subalterno 25, che in seguito alla VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO PER TRASF.DI DIRITTI del 13/01/1997 (n.B00079.1/1997) deriva dalla particella 229 subalterni 10 e 11;
- **l'immobile in oggetto, censito attualmente alla particella 728 subalterno 24 del fg. 30**, in seguito a VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 16/01/2007 Pratica n. GR0008743 (n.318.17/2007) derivava dalla particella 229 subalterno 24, che in seguito alla VARIAZIONE PER COSTITUZIONE DI

SEPARATE PORZIONI del 24/02/1989 in atti dal 17/08/1990 (n.37.1/1989) derivava dalla particella 229 subalterno 14, così censita dall'Impianto Meccanografico del 30/06/1987;

- **l'immobile in oggetto, censito attualmente alla particella 728 subalterno 27 del fg. 30,** in seguito a VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 16/01/2007 Pratica n. GR0008743 (n.321.20/2007) derivava dalla particella 229 subalterno 27, che in seguito alla VARIAZIONE PER FRAZIONAMENTO PER TRASF.DI DIRITTI del 13/01/1997 (n.B00079.1/1997) derivava dalla particella 229 subalterni 10 e 11.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IL COMUNE - LA ZONA

Il territorio comunale di Arcidosso occupa la parte orientale della Provincia di Grosseto e confina con i Comuni di Castel del Piano e Cinigiano a Nord, Santa Fiora ad Est, Roccalbegna a Sud e Campagnatico ad Ovest. Il paese di Arcidosso (4.383 abitanti) sorge alle pendici del versante occidentale dal monte Amiata, dista da Grosseto circa 56 km, 73 km da Siena e circa 70 km dal Mar Tirreno,

La zona di Via Risorgimento di Arcidosso è centrale, dotata di negozi di vicinato, scuole e di un supermercato.

IL FABBRICATO

Il **fabbricato condominiale** in cui sono inserite le tre unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato nel 1959-'60, ubicato in un lotto di terreno di 785 mq (superficie dell'Ente Urbano di cui al mappale 728 al Catasto Terreni) posto all'interno dell'isolato compreso tra via Risorgimento e il soprastante Largo Sant'Antonio. L'edificio presenta un'insolita pianta planimetrica cuneiforme, adattata alla forma dell'originario lotto edificabile stretto tra due strade confluenti. Il fabbricato si sviluppa in altezza per 4 piani fuori terra oltre al sottotetto dalla parte di via Risorgimento, mentre sul fronte posteriore di Largo Sant'Antonio i livelli fuori terra sono 3 oltre al sottotetto a causa della pendenza del terreno su cui sorge la costruzione. Al piano terra, su via Risorgimento, si aprono gli accessi a n. 3 unità immobiliari destinate a negozio e a n. 2 autorimesse, mentre ai piani superiori si trovano n. 8 unità immobiliari residenziali (compresa quella oggetto di perizia) e n. 7 magazzini (soffitte nel sottotetto) raggiungibili esclusivamente tramite le scale condominiali in quanto l'edificio è privo di ascensore.

L'accesso alle unità residenziali avviene dai due portoni condominiali contrapposti con vano scala comune che si aprono, uno al n. 55 di via Risorgimento e l'altro, sul retro e ad un livello più alto, al n. 9 di Largo Sant'Antonio. L'edificio ha struttura portante realizzata in parte in

muratura ordinaria e parte con travi e pilastri in c.a., su fondazioni a travi rovesce continue. Le tamponature sono in laterizio, i solai sono di tipo misto prefabbricato e soprastante soletta. Le facciate sono intonacate e tinteggiate con l'eccezione della facciata al piano terra che dà su via Risorgimento che è realizzata con rivestimento in finta pietra ricostruita. Gli infissi esterni sono tapparelle avvolgibili protette all'esterno da controfinestre in alluminio anodizzato color bronzo e vetro; finestre e portefinestre sono in legno e vetro. Il tetto, tipologicamente a padiglione, ha solaio prefabbricato in laterocemento tipo "Varese" e manto di copertura in tegole marsigliesi. Il sottotetto (soffitta) ospita varie unità immobiliari destinate a magazzino tra le quali due sono oggetto di interesse. Gronde e pluviali sono in rame.

Gli accessi alle scale condominiali dello stabile sono chiusi da portoni in alluminio anodizzato color bronzo e vetro. Le scale condominiali, a rampe contrapposte, presentano pianerottoli e gradini in travertino con battiscopa e alzate in marmo di colore scuro, ringhiera-parapetto in ferro tinteggiato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. L'edificio è privo di ascensore. Gli intonaci delle facciate esterne risultano obsoleti e in mediocre stato di conservazione, così come quelli dello sporto di gronda e dei sottobalconi. Le pareti controterra della porzione di androne condominiale che dà su via Risorgimento presentano vistose chiazze di umidità e sfarinamenti degli intonaci presumibilmente dovuti ad un cattivo isolamento della muratura. Le facciate e le parti comuni del fabbricato nella sua totalità, stante anche l'epoca di costruzione, necessitano di interventi di manutenzione.

(Si veda documentazione fotografica - Allegato n. 3).

L'APPARTAMENTO (FG. 30 P.LLA 728, SUB. 25, CATEGORIA A/2)

L'appartamento oggetto di interesse è ubicato al piano terzo ed è quello accessibile dalla porta a destra per chi giunge al pianerottolo salendo le scale. L'abitazione è composta da ingresso/corridoio distributivo, studiolo, studio, soggiorno dotato di lungo balcone che si affaccia su Via Risorgimento, cucina, n. 2 camere da letto di cui una dotata di balcone che si affaccia su Largo Sant'Antonio, e un servizio igienico. La pavimentazione è in listelli di parquet montati a spina di pesce salvo che in cucina dove è in piastrelle monocottura. Il bagno, dotato di sanitari standard, pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica maiolicata sino a 2,0 metri di altezza. Le pareti sono in intonacate e tinteggiate salvo uno dei locali destinato a studio in cui le pareti sono rivestite da carta da parati; le porte sono in legno tamburato, finestre e portefinestre sono in legno e vetro semplice dotate all'esterno di controfinestre in alluminio e vetro. I due balconi hanno pavimentazione in graniglia e parapetto in ferro verniciato. *(Si veda documentazione fotografica – Allegato n. 3).*

Impianti

Nell'appartamento è installato un impianto elettrico realizzato con posa sottotraccia; il punto di fornitura di energia elettrica è stato realizzato all'interno di una nicchia ricavata nella

muratura del vano scala condominiale. La fornitura di energia elettrica è di tipo monofase 230V– 0Hz. L'impianto elettrico risulta vetusto, carente di dispositivi automatici di controllo e quindi necessita di interventi di manutenzione per renderlo conforme alla vigente normativa.

Nell'appartamento è presente un impianto di distribuzione dei segnali TV, realizzato con cavo coassiale collocato sotto traccia. L'antenna per la ricezione dei segnali è posizionata sulla copertura del fabbricato.

Nell'appartamento è presente un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete. L'acqua calda per l'impianto riscaldamento veniva fornita da una caldaia condominiale (*impianto centralizzato*) alimentata a gasolio e collocata in un locale tecnico comune ubicato al piano seminterrato. Viene riferito che il generatore di calore è da tempo inutilizzato.

Nell'appartamento è presente un impianto idrico per la distribuzione di acqua calda e fredda. L'approvvigionamento idrico è garantito da pubblico acquedotto.

L'acqua calda per l'impianto idro-sanitario è prodotta da un bollitore elettrico posizionato nel locale ad uso bagno.

L'Appartamento non è dotato di fornitura di gas da rete; l'alimentazione del piano di cottura, collocato nel locale ad uso cucina, è garantita dal combustibile (gas) proveniente da un bidone mobile (bombola) posizionato sotto lo stesso.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'abitazione, può essere ritenuto discreto in rapporto all'epoca di costruzione.

LE SOFFITTE (FG. 30 P.LLA 728, SUBALTERNI 24 E 27, CATEGORIA C/2)

Le soffitte, ubicate al piano quarto (sottotetto), sono accessibili dal pianerottolo e dai disimpegni condominiali posti a questo livello.

La soffitta di maggiori dimensioni (Subalterno 27, Categ. C/2, superficie 137 mq), che occupa l'intero sottotetto della porzione sud-est del fabbricato, è costituita da diversi locali comunicanti contraddistinti dalla presenza di soffitti inclinati con il solaio a vista. I locali che danno su Largo Sant'Antonio sono caratterizzati da altezze interne maggiori e dalla presenza di finestre in legno e vetro semplice, mentre quelli su via Risorgimento hanno altezze interne inferiori (in media di 1,70 metri) e risultano privi di finestre o dotate di semplici lucernari peraltro non rappresentati catastalmente. Gli ambienti hanno pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in piastrelle di graniglia. Il penultimo locale, verso l'estremità sud-est, è adibito a servizio igienico (altezza interna media 2,10) dotato di bidet, w.c., piccola vasca da bagno e lavabo, oltre a piccola finestra/abbaino; le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica di colore bianco fino a 1,20 metri. Da tale locale, tramite una bassa porticina, si accede all'ultimo vano sottotetto con altezza interna media di 1,15 metri.

La soffitta più piccola (Subalterno 24, Categ. C/2, superficie 38 mq) si trova all'estremità nord-ovest del sottotetto ed è raggiungibile dal pianerottolo del quarto piano tramite un corridoio comune. L'immobile, chiuso da porta in legno, è composto da due locali comunicanti, anch'essi contraddistinti dalla presenza sul soffitto delle strutture del solaio del tetto a vista. Il primo locale ha altezza interna media di 1,80 metri circa e risulta adibito a servizio igienico e lavanderia. La pavimentazione è in graniglia e le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica di colore bianco sino a 1,20 metri di altezza. Il locale è dotato di lucernario (non rappresentato catastalmente). Il locale successivo, con altezza interna media più bassa (1,70 metri), risulta privo di pavimentazione ed è dotato di un piccolo lucernario a tetto, non apribile.

Impianti

Nei vari locali sono visibili impianti elettrici installati per l'alimentazione di punti luce e punti presa; gli impianti risultano realizzati in modo approssimativo e non conformi a quanto richiesto dalla vigente normativa.

In alcuni locali sono presenti impianti idrici; sono installati anche due bollitori elettrici per la produzione di ACS.

Nel locale di maggiori dimensioni è stata rilevata la presenza di dispositivi di antenna centralizzata.

(Si veda documentazione fotografica - Allegato n. 3).

SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

La superficie commerciale degli immobili, in osservanza delle disposizioni dell'Allegato "C" del DPR n. 138/98 (*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*), è pertanto calcolata come di seguito indicato:

FABBRICATO/PERTINENZA	SUPERFICIE LORDA* (mq)	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Abitazione (sub. 25)	155	100%	155,00
Terrazze dell'abitazione	17	30%	5,10
Soffitta (sub. 24)	38	20%	7,60
Soffitta (sub. 27)**	137	20%	27,40
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			195,10
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA			195,00

* La Superficie Lorda è stata calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti di altra proprietà adiacente.

*** Nella soffitta individuata al sub. 27 il vano avente altezza utile media inferiore a 1,50 metri non è stato computato.*

3. CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere con lo stato dei luoghi, si rileva quanto segue:

L'ABITAZIONE (Catasto Fabbricati, Foglio 30, P.Illa 728, Sub 25)

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi salvo che per i seguenti aspetti:

- Assenza di rappresentazione di una nicchia/libreria nel muro dello studio adiacente al soggiorno;
- la forma irregolare del balcone che dà su Largo Sant'Antonio che invece nello stato di fatto ha forma rettangolare;
- la mancata rappresentazione delle porte di accesso al locale ripostiglio e alla camera adiacente *(la difformità rilevata è probabilmente dovuta alla scarsa leggibilità della planimetria, piuttosto datata).*
- parziale tramezzatura del servizio igienico con la quale è stato realizzato un antibagno, con completamente della chiusura da pannello in legno e vetro.

N.B.: nel caso di interventi su strutture portanti non previsti in fase progettazione e costruzione dovranno essere effettuati accertamenti strutturali e dovrà essere presentata la necessaria documentazione presso gli uffici competenti relativamente agli interventi eseguiti.

LE SOFFITTE (Catasto Fabbricati, Foglio 30, P.Illa 728, Subalterni 24-27)

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi salvo le seguenti difformità:

- presenza di lucernari e abbaini non rappresentati graficamente;
- nella soffitta di minori dimensioni (sub. 24) il secondo locale risulta graficamente rappresentato con pianta planimetrica regolare ma in realtà lo stesso ha forma smussata nell'angolo nord-ovest del sottotetto *(Si confronti la planimetria con la documentazione fotografica allegata).*

Si precisa che per l'edificio in cui sono inseriti gli immobili di interesse non è stato reperito in catasto alcun "Elaborato planimetrico".

4. REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

Facendo seguito a formale richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite PEC il 20/05/2025, in data 24/06/2025 l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arcidosso, ha fornito allo scrivente, per gli immobili in oggetto di interesse una sola pratica edilizia inerente a:

⇒ **Costruzione di un fabbricato** per civile abitazione di proprietà dei Sigg.

..... e - anno 1959. Impresa costruttrice Fatarella Ricciotti, progetto Ing. Pier Luigi Bossi (“*Studio Sibò*” di Siena).

La pratica non ha un numero di riferimento e risulta piuttosto carente di documentazione.

All'interno del fascicolo sono contenuti:

- l'istanza di permesso di costruzione a firma dei sigg. datata 9/09/1959 (prot. 4493);
- n. 3 Tavole di progetto, prive di timbri e data, ciascuna contenente piante e prospetti dell'opera ma relative ai soli piani T-1-2 della palazzina (manca quindi il progetto del 3° piano, ove è collocato l'appartamento in oggetto);
- atto di approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia Comunale del 25/09/1959;
- Relazione tecnica a firma del progettista, Ing. Pier Luigi Bossi di Siena (Studio Sibò), del 04/01/1960, che fa riferimento ad un “*fabbricato di due piani fuori terra oltre al piano terreno*”;
- Relazione di collaudo delle opere in cemento armato dell'Ing. Duilio Schianini del 15/01/1961, con riferimento ad un fabbricato di 3 piani (T-1-2);
- il certificato dell'Ufficiale Sanitario comunale del 14/09/1961 che dichiara abitabili gli appartamenti del fabbricato;
- Verbale di visita, relazione e certificato di collaudo del 16/09/1961 a firma del collaudatore Ing. Duilio Schianini e dell'impresa Fatarella Ricciotti, con riferimento anche in questo caso ad un fabbricato di 3 piani (T-1-2);
- Autorizzazione della Prefettura di Grosseto all'uso di opere in conglomerato cementizio del 26/02/1962 (prot. n. 6133 Div.);
- **Certificato di Abitabilità** rilasciato dal Sindaco di Arcidosso in data 12/03/1962 nel quale viene riportato: “*Visto il permesso di costruzione a suo tempo concesso ai Sigg. e autorizza ad adibire ad uso di civile abitazione il fabbricato suddetto, composto al p.T da.....al piano III° di 2 appartamenti di vani 6 più i servizi ciascuno*”.

Nella documentazione reperita presso gli uffici comunali non sono presenti le planimetrie riferite ai piani del fabbricato in cui sono ubicati l'appartamento e le soffitte oggetto di interesse

Si rileva che, seppur coinvolti i vari soggetti/enti necessari per la definizione del procedimento di autorizzazione dell'opera, secondo la normativa vigente all'epoca, non risulta essere stata rilasciata dal comune una formale Licenza Edilizia/Permesso di Costruire distinta da una data e un numero.

Si evidenzia inoltre una discordanza tra il *CERTIFICATO DI ABITABILITÀ* rilasciato, nel quale si fa esplicito riferimento ad una costruzione di n. 4 piani fuori terra (T-1-2-3), e la documentazione progettuale e di collaudo della palazzina che invece fa riferimento solamente a 3 livelli fuori terra.

Si evidenzia che nella documentazione fornita dagli Uffici comunali, ad eccezione che nel suddetto certificato di abitabilità, non viene mai fatto riferimento al piano terzo del fabbricato.

Nella documentazione fornita dagli Uffici comunali non è stato reperito alcun documento che faccia riferimento al piano quarto (soffitta) dove sono collocate varie unità immobiliari (con categoria catastale C/2) comprese le due u.i. oggetto della presente relazione.

Da accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali, è stato possibile reperire planimetrie depositate in data 01/01/1963, nelle quali venivano già rappresentati il piano terzo e il piano quarto (sottotetto). (Si veda Documentazione Catastale – Allegato n. 1)

L'appartamento rappresentato nelle suddette planimetrie presenta alcune difformità rispetto quanto attualmente realizzato, tra cui:

- una diversa dimensione del locale ad uso soggiorno;
- assenza di rappresentazione di una nicchia/libreria nel muro dello studio adiacente al soggiorno;
- la forma irregolare del balcone che dà su Largo Sant'Antonio;
- parziale tramezzatura del servizio igienico.

Per tutto quanto sopra esposto, si evidenziano alcune incongruenze tra quanto riportato nella documentazione fornita dal competente ufficio comunale e quanto rilevato durante i sopralluoghi per le quali si ritiene, che per le unità immobiliari oggetto di interesse, dovranno essere previste attività per definire uno stato di completa regolarità/legittimità edilizia.

N.B.: nel caso di interventi su strutture portanti non previsti in fase progettazione e costruzione dovranno essere effettuati accertamenti strutturali e dovrà essere presentata la necessaria documentazione presso gli uffici competenti relativamente agli interventi eseguiti.

ABITABILITÀ

Dalla documentazione presente in Atti è stato reperito il già citato **Certificato di Abitabilità** rilasciato dal Sindaco di Arcidosso in data 12/03/1962.

(Si veda Documentazione Urbanistica-Edilizia - Allegato n. 2)

5 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima vincolo paesaggistico (ex art 136 D.lgs. 42/2004), vincolo idrogeologico, vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

6. STIMA VALORE DEGLI IMMOBILI

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo, il valore di surrogazione, il valore di trasformazione ed il valore complementare dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile **valore di mercato**, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni analoghi.

Quindi, per effettuare la valutazione del valore degli immobili, si adotterà il **procedimento diretto o sintetico** (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di dati storici, sentite agenzie immobiliari della zona, e facendo anche riferimento anche ai valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (valori OMI) dell'Agenzia delle Entrate, e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con il bene stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, il procedimento diretto consentirà comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della località e della zona, l'ubicazione degli immobili, le loro caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, la destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità urbanistica-edilizia, lo stato locativo delle unità immobiliari, la consistenza degli immobili; lo scopo della stima ed il mercato immobiliare della domanda e dell'offerta e quant'altro ritenuto necessario.

Procedimento sintetico – In applicazione del metodo comparativo anzidetto, si può riferire, che alla data di stesura della perizia, nella zona per immobili liberi aventi consistenza e

caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione venivano mediamente offerti i seguenti valori:

⇒ APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE da € 500,00 a € 860,00 al mq./lordo

Tenuto conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- gli immobili sono di vecchia costruzione e necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- gli immobili sono ubicati al piano terzo e quarto di un edificio privo di ascensore;
- gli impianti tecnologici sono datati e necessitano di interventi di manutenzione;
- gli immobili risultano liberi (occupati dal proprietario);
- che le condizioni Urbanistiche/Edilizie e Catastali rilevate richiedono la necessità di interventi di regolarizzazione/legittimazione;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili oggetto di interesse possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla superficie commerciale:

⇒ APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE: € 410,00 al mq lordo

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Individuando un Unico Lotto di vendita per l'intero complesso immobiliare oggetto di interesse si stima il più probabile valore di mercato attuale dei beni in oggetto come il prodotto tra la Superficie Commerciale (195,0 mq) come in precedenza computata e il Prezzo Unitario (Euro/mq) sopra individuato.

Si ottiene quindi un valore pari a

$$\text{mq } 195,00 \times 410,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 79.950,00$$

ARROTONDABILE A € 80.000,00

7 VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Compendio residenziale costituito da un APPARTAMENTO per civile abitazione ubicato al piano terzo oltre a due SOFFITTE ubicate al piano quarto (sottotetto), inseriti in una palazzina condominiale realizzata su quattro livelli fuori terra oltre al sottotetto, ubicata in via Risorgimento n. 55 ad Arcidosso (GR) con accesso anche da Largo Sant'Antonio n. 9.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Gli immobili sono così censiti nel suddetto comune al Catasto Fabbricati:

- **Abitazione:** foglio **30** particella **728** subalterno **25**, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 7,0 vani, sup. catast. Totale 160 mq, rendita € 542,28, Via Risorgimento n. 55, piano T-3;
- **Magazzino (soffitta):** foglio **30** particella **728** subalterno **24**, categoria C/2, classe 1[^], consistenza 31 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 27,22, Via Risorgimento n. 55, piano 4;
- **Magazzino (soffitta):** foglio **30** particella **728** subalterno **27**, categoria C/2, classe 5[^], consistenza 134 mq, sup. catastale 137 mq, rendita € 228,38, Via Risorgimento n. 55, piano 4.

CONFINI: Via Risorgimento, Largo Sant'Antonio, e i , vano scale condominiali, s.s.a.

PREZZO BASE DEL LOTTO

€ 80.000,00

diconsi: euro Ottantamila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione Catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione Urbanistica/Edilizia;
- ALLEGATO 3: Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO 4: Atti di Provenienza.

Grosseto, li 19 Luglio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Daniele Felici

SOMMARIO

	Pag
INCARICO.....	2
PREMESSA	2
1. FORMALITÀ, PROVENIENZE E CONTINUITÀ CATASTALE	3
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
3. CORRISPONDENZA CATASTALE	9
4. REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'	9
5. VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	12
6. STIMA VALORE DEGLI IMMOBILI	12
7. VALORE DEL LOTTO DI VENDITA	13

ALLEGATI

ALLEGATO N.1 Documentazione Catastale

ALLEGATO N.2 Documentazione Urbanistica/Edilizia

ALLEGATO N.3 Documentazione Fotografica

ALLEGATO N.4 Atti di Provenienza