

STUDIO TECNICO GEOM. LIANA GRAZIANI

Progettazione, Stime e Sicurezza

Via degli Scalpellini n°9 – 58043 Castiglione della Pescaia (GR)

Tel e fax. 0564/937043 – info@lianagraziani.com

www.lianagraziani.com

PERIZIA INERENTE STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA'
IMMOBILIARI POSTE IN VIA DELLA TORRE – CASTIGLIONE DELLA
PESCAIA (GR)

Fallimento n°394/2025 c



La sottoscritta Geom. Liana Graziani, libero professionista con Studio Tecnico in Castiglione della Pescaia, Via degli Scalpellini n°8, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Grosseto al n°781, a seguito della nomina ricevuta dal Tribunale di Roma in merito alla redazione di una perizia tecnico estimativa inerente immobili posti in Castiglione della Pescaia (GR) di cui alla procedura di Fallimento n°394/202 di
., riferisce quanto segue.

DESCRIZIONE DEL BENE

La proprietà oggetto della presente perizia risulta composta da n°2 posti auto ubicati all'interno della struttura adibita a parcheggio privato sviluppata su due piani interrati al di sotto della Piazza Pubblica denominata "Orto del Lilli".

Il parcheggio sotterraneo privato che ospita le due unità immobiliari, ubicato al centro del paese, consta di una struttura in c.a. completamente interrata dotata di rampe di accesso ai piani e rampa di uscita nella quale sono ubicati su due livelli interrati parcheggi aperti sui lati (posti auto) e box chiusi. La copertura di detto parcheggio è appunto adibita a piazza pubblica. Allo stesso si accede direttamente da Via della Torre.

I posti auto sono posizionati al primo piano sottostrada, in prossimità della rampa di accesso e per la loro posizione, sono prossimi all'uscita che porta direttamente al Corso Principale di Castiglione della Pescaia. L'accesso al parcheggio è possibile solo tramite telecomando o codice da digitare su tastiera posta all'esterno della bascula.

Gli stessi sono delimitati dal muro perimetrale della struttura e da individuazione con strisce a terra, hanno dimensioni pari a mt. 2,575 x mt. 5,28 con h. interna pari a mt. 2,50 ciascuno, per una superficie pari a mq. 13,60 circa ciascuno.

Si precisa che oggetto della perizia è la proprietà superficaria nel sottosuolo, non soggetta a scadenza o termine. Ciò in quanto la società proprietaria dei due posti auto, Albergo d'Inghilterra, con atto del 18 maggio 2016 recante "cessione di diritti reali a titolo gratuito" a rogito del Notaio Bruno Gaudieri di Grosseto rep. n. 68008/6098, trascritto a Grosseto in data 7 giugno 2016 al n. 5104 di formalità, in conformità a quanto previsto dalla Convenzione stipulata con il Comune di Castiglione della Pescaia con scrittura privata autenticata nelle firme dal Segretario comunale in data 13 luglio 2007 rep. 3617 - ha ceduto (unitamente a maggior consistenza) al COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA [con sede in Castiglione della Pescaia (GR) e codice fiscale 00117100537], che ha in seguito accettato, la proprietà del terreno, sovrastante il parcheggio interrato di cui sono parte gli Immobili (adibito a piazza-giardino e parcheggi pubblici superficiali e relative aree di viabilità di accesso), censito al Catasto Terreni di Castiglione della Pescaia al foglio 106, particella 916 (già particella 42) di mq. 4.784.

I beni risultano in buono stato di conservazione in quanto essendo l'intero compendio costituito in condominio gestito da Amministratore, risulta soggetto a periodiche manutenzioni o interventi di riparazione. I posti auto risultano identificati con in numeri 3 e 4 con attribuzione di 4,23 millesimi ciascuno calcolati per la ripartizione delle spese generali.

CONFORMITA' URBANISTICA

La struttura adibita a parcheggio è stata realizzata a seguito del rilascio del Permesso di Costruire P.E. 2004/349/2/2006 da parte del Comune di Castiglione della Pescaia in data 19/02/2008 ed è stata soggetta a varianti regolarmente autorizzate mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire P.E. 2004/349/3/2009 del 15/05/2009;
- Permesso di Costruire P.E. 2004/349/4/2009 del 08/06/2010;
- Permesso di Costruire P.E. 2004/349/6/2011 del 09/11/2011 e appendice prot. 36336 del 15/12/2011;
- Agibilità primo stralcio del 07/07/2011;
- Agibilità secondo stralcio del 09/11/2011.

Dal raffronto effettuato tra la documentazione relativa ai titoli edilizi sopra citati e lo stato attuale, si ritengono le unità immobiliari conformi dal punto di vista urbanistico.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione della Pescaia rispettivamente:

- Foglio 106, p.lla 925, sub. 4, cat. C/6, classe 9, mq. 13,00, R.C. €. 85,27;
- Foglio 106, p.lla 925, sub. 5, cat. C/6, classe 9, mq. 13,00, R.C. €. 85,27, il tutto intestato a Albergo d'Inghilterra S.r.l. c.f. 00430290585, proprietà 1/1.

Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali e lo stato attuale, si ritengono le unità immobiliari conformi dal punto di vista catastale.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA.

Per la valutazione del bene al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato si procede alla verifica in base a due criteri: il criterio comparativo e la stima mediante applicazione dei valori ricavati dalle tabelle OMI.

1.) CRITERIO COMPARATIVO

Al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato si procede ad eseguire una indagine di mercato e verificare i prezzi di compravendita effettuati in periodo recente di beni aventi caratteristiche simili. Tale indagine in genere è svolta mediante informazioni assunte dalle agenzie immobiliari locali che si sono occupate di tali mediazioni. Dalla verifica è emerso che negli anni il valore dei posti auto è rimasto

alquanto inalterato, senza flessioni significative, con valore di compravendita accertato per un importo variabile da € 30.000,00 ad € 35.000,00 per posto auto.

Pertanto, prendendo un valore medio pari a € 32.500,00 per ogni unità, il valore dei beni oggetto di stima sarà pari a:

$$n^{\circ}2 \times \text{€ } 32.500,00 = \text{€ } 65.000,00.$$

2) CRITERIO DI STIMA IN BASE ALLE TABELLE O.M.I.

L'Agenzia delle Entrate effettua periodicamente un rilevamento dei valori inerenti il Mercato immobiliare e produce delle tabelle, riferite ai vari semestri, distinte per categoria e per ubicazione in riferimento alle varie zone del territorio.

Al fine di verificare l'attendibilità o meno di un valore riferito agli immobili, si tende comunque a consultare la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari nella quale possiamo sicuramente trovare dei parametri di riferimento. Tali tabelle non forniscono valori insindacabili in quanto il più probabile valore di mercato è dato da una stima analitica e comparativa che prende in considerazione una molteplicità di aspetti che la Banca dati sopra citata non potrebbe riassumere, ma come sopra ribadito, forniscono un valore di orientamento che può essere condiviso o rivisto mediante applicazione di coefficienti riduttivi.

VALUTAZIONE DEI BENI IN BASE ALLE TABELLE O.M.I.

Dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2025 sono stati ricercati i seguenti parametri:

Provincia: Grosseto

Comune: Castiglione della Pescaia

Fascia/zona: centrale/Castiglione della Pescaia/nucleo storico e zona costiera

Destinazione: Residenziale

I valori riportati nella banca dati, al fine della valutazione del bene, costituiscono un mero riferimento per la determinazione del parametro più attendibile.

Box

Le tabelle OMI riportano per i box di pertinenza delle residenze un valore che oscilla tra €/mq. 1.550,00 e €/mq. 2.400,00 riferiti entrambi ad uno stato conservativo "normale".

Considerato che i posti auto sono inseriti in una struttura abbastanza recente, posta in posizione centrale rispetto al paese e con stato di manutenzione buono, si ritiene equo prendere come riferimento il valore massimo.

Per quanto sopra esposto, si procederà all'applicazione del valore al mq. ricavato dalle Tabelle Omi sulla superficie effettiva delle unità immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

POSTO AUTO

mq. 13,60 x €2.400,00 = € 32.640,00

Valore complessivo

n°2 x € 32.640,00 = € 65.280,00

CONCLUSIONI

Dal raffronto tra i due metodi utilizzati emerge che il valore di mercato assunto dalle informazioni in merito a compravendite avvenute recentemente corrisponde quasi completamente al valore calcolato in modo analitico. Pertanto, per quanto sopra esposto, si ritiene che il valore di mercato della proprietà superficiana del sottosuolo oggetto di stima sia pari ad € 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00).

Castiglione della Pescaia, 17/06/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico
Geom. Liana Graziani

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®