



# TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°125/2022 R.G.E.I.

\*\*\*\*\*

Promossa da:

**SIENA NPL 2018 S.R.L. P.IVA/C.F. 14535321005**

*quale Creditore Procedente,*

Contro:

[REDACTED]

*quale Debitore Esecutato.*

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Cristina Nicolò**

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U.  
**Arch. Giacomo Falciani**

\*\*\*\*\*

Grosseto, 22/05/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
**Arch. Giacomo Falciani**



## **INDICE**

<i>Pag.03</i>	<b>PREMESSA</b>
<i>Pag.04</i>	<b>QUESITO N.1</b>
<i>Pag.05</i>	<b>QUESITO N.2</b>
<i>Pag.07</i>	<b>QUESITO N.3</b>
<i>Pag.08</i>	<b>QUESITO N.4</b>
<i>Pag.08</i>	<b>QUESITO N.5</b>
<i>Pag.09</i>	<b>QUESITO N.6</b>
<i>Pag.09</i>	<b>QUESITO N.7</b>
<i>Pag.10</i>	<b>QUESITO N.8</b>
<i>Pag.10</i>	<b>QUESITO N.9</b>
<i>Pag.11</i>	<b>QUESITO N.10</b>
<i>Pag.11</i>	<b>QUESITO N.11</b>
<i>Pag.12</i>	<b>QUESITO N.12</b>

## **ELENCO ALLEGATI**

<i>ALL.01</i>	<b>DOCUMENTAZIONE CATASTALE</b>
<i>ALL.02</i>	<b>DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E REGIME VINCOLISTICO</b>
<i>ALL.03</i>	<b>DOCUMENTAZIONE EDILIZIA</b>
<i>ALL.04</i>	<b>CALCOLO INDICI METRICI</b>
<i>ALL.05</i>	<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>
<i>ALL.06</i>	<b>TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO DEI BENI</b>
<i>ALL.07</i>	<b>VERBALE DI SOPRALLUOGO</b>



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Giacomo Falciani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n°459 nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto, veniva nominato dal Giudice Delegato, Ill.ma Dott.ssa Cristina Nicolò, per assolvere al **compimento della stima del compendio pignorato e degli ulteriori obblighi peritali di cui all'Art.173-bis disp. att. c.p.c.** in merito all'Esecuzione Immobiliare in oggetto **n°125/2022**.

In seguito a convocazione, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito in data 17/05/2023, iniziava le operazioni peritali in data 19/09/2023.

In data 20/10/2023 è stato effettuato un sopralluogo presso il bene immobile oggetto di stima congiuntamente al legale rappresentante della [REDACTED], e al Professionista Delegato Avv. Del Pasqua Francesca.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

Il compendio pignorato, oggetto della presente perizia tecnica, è individuabile come segue:

- n.2 unità immobiliari situate nel Comune di Scarlino in via di Melantea n.10, identificate al Foglio n.49 - Particella n.658 - Sub.23 (Cat. A2 – Abitazioni di tipo civile) e Sub.15 (Cat. C6 – Autorimesse) presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, Comune di Scarlino (codice catastale: I510).

Il fabbricato di cui fa parte il compendio, un edificio residenziale della tipologia "a schiera", si sviluppa su due elevazioni abitabili fuori terra più il livello seminterrato dedicato alle autorimesse pertinenziali; l'immobile è accessibile dalla pubblica via tramite corte di proprietà esclusiva.

### DATI CENSUARI - Ufficio Provinciale di Grosseto (Territorio e Servizi Catastali):

#### **CATASTO FABBRICATI – SEZ. URBANA - COMUNE DI SCARLINO (I510):**

- FOGLIO **49** PARTICELLA **658** SUBALTERNO **23**; CATEGORIA **A/2** (ABITAZIONI DI TIPO CIVILE) CLASSE **3** CONSISTENZA **4,5 VANI** SUP. CAT. **77 MQ** RENDITA **604,25 €**; INSTAZIONE A [REDACTED] PER DIRITTO DI PROPRIETA' CON QUOTA PARI A **1/1**;
- FOGLIO **49** PARTICELLA **658** SUBALTERNO **15**; CATEGORIA **C/6** (AUTORIMESSE) CLASSE **7** CONSISTENZA **21 MQ** RENDITA **72,67 €**; INSTAZIONE A [REDACTED] [REDACTED], PER DIRITTO DI PROPRIETA' CON QUOTA PARI A **1/1**.



Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore del bene immobile di cui si tratta.

## **QUESITO N.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);”*

### **PARAGRAFO 1.1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all’Art.567 comma 2 c.p.c. risulta **completa**.

### **PARAGRAFO 1.2 - ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Come da *Certificazione Notarile* presente agli atti e redatta il giorno 14/10/2022 dal Notaio Dott. Carmelo Candore, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione, risulta quanto segue:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l’AT di Grosseto in data 17/12/2007 ai nn.21516/5665 per € 2.100.000,00 (concessione a garanzia per € 1.050.000,00), a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a., sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 e contro [REDACTED]

- **Decreto di ammissione concordato preventivo** trascritto presso l’AT di Grosseto in data 08/02/2019 ai nn.1762/1277 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]



- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'AT di Grosseto in data 02/10/2019 ai nn.13364/2003 per € 30.000,00 (di cui per capitale € 26.000,00) a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto presso Avv. Anna Valo, Via Del Turismo 151 a Follonica, e contro [REDACTED]
- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** avente ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta presso l'AT di Grosseto in data 16/02/2022 ai nn.2233/299 per € 1.155.430,72 (di cui per capitale € 577.715,36) a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione, sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto in Via Gorizia 31 a Grosseto, codice fiscale 13756881002 e contro [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'AT di Grosseto in data 30/09/2022 ai nn.16878/12692 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14535321005 e contro [REDACTED]

## **QUESITO N.2**

*“descrive, 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.);”*

### **PARAGRAFO 2.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO**

Il compendio pignorato è costituito da un'unità immobiliare per civile abitazione e dall'autorimessa pertinenziale facenti parte di un fabbricato residenziale della tipologia “a schiera” situato nel Comune di Scarlino, loc. La Valle, in via di Melantea n.10.

L'edificio, identificato come Lotto n.11 del comparto edificatorio, è stato costruito negli anni 2007-2009 e si sviluppa su tre elevazioni di cui 2 fuori terra occupate dalle abitazioni ed una parzialmente interrata adibita ad autorimesse.

L'immobile è accessibile dalla pubblica via tramite corte comune (Part. 658 – Sub.1).

L'unità abitativa in oggetto occupa la porzione di testata del fabbricato orientata a Sud.

Il fabbricato si inserisce in una delle *corone* residenziali della frazione di Punta Ala costituite da cerchi concentrici di villette monofamiliare o plurifamiliari.



L'ambiente è antropizzato ma comunque pienamente immerso nel verde delle colline, le aree dedicate a servizi e attività commerciali di Scarlino Scalo sono relativamente distanti.

## **PARAGRAFO 2.2 - CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO**

Il compendio pignorato è costituito da:

- un appartamento di civile abitazione al piano secondo composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico, disimpegno, ripostiglio, due terrazze di cui quella di ingresso dotata di tettoia;
- un'autorimessa al piano strada.

Il fabbricato è dotato di una struttura portante in cemento armato e tamponamenti coibentati in laterizio, solai in latero-cemento e copertura "a capanna" con manto in coppi e tegole.

### 2.2.1 - FINITURE ESTERNE ED INTERNE

Le pareti perimetrali sono dotate di finitura esterna d intonaco di tipo civile con tinteggiatura chiara e rivestimento in pietra ricostruita al livello terra e parzialmente al primo piano, gli infissi esterni sono in legno e dotati di sistema di oscuramento a persiana.

Internamente l'U.I. presenta finiture tradizionali ad intonaco civile, è dotata di porte in legno tamburato, fornita di rivestimenti in monocottura e pavimentazioni in gres porcellanato.

### 2.2.2 - IMPIANTI

L'impianto elettrico a servizio dell'abitazione risulta fornito di **Dichiarazione di conformità** essendo di installazione recente, è pertanto cablato in modo complessivamente adeguato e dotato dei requisiti minimi di sicurezza; in ogni caso dovrà essere oggetto di verifica ai sensi della **Normativa elettrica e di sicurezza vigente**.

L'impianto di riscaldamento, anch'esso fornito di **Dichiarazione di conformità**, è dotato di caldaia di tipo a condensazione con funzione di generatore di calore e produzione ACS (per la cui evacuazione dei fumi è utilizzata una canna fumaria con evacuazione a parete); attualmente l'impianto è in funzione e il generatore di calore non risulta correntemente revisionato; pur non essendoci segnali evidenti di perdite e/o malfunzionamenti, si prescrive un controllo del generatore per poter certificare il corretto funzionamento **degli impianti idro-termo-sanitari**.

Per ulteriori dettagli ed approfondimenti si rimanda alla **Relazione Tecnica di Verifica Impianti ai sensi del D.M. n.37/2008**.



### 2.2.3 - STATO DI MANUTENZIONE

La struttura portante del fabbricato risulta in condizioni complessivamente buone: **non è riscontrabile** alcun segnale che possa indicare cedimenti strutturali di una qualche entità.

Le finiture esterne sono in buono stato di conservazione.

La copertura è difficilmente diagnosticabile ma si può ragionevolmente ipotizzare che il manto nella sua estensione abbia tuttora un corretto funzionamento.

Le finiture interne sono anch'esse in buono stato di conservazione, gli ambienti sono perfettamente salubri.

I serramenti esterni (dotati di telaio in legno con vetrocamera), le persiane e le porte interni sono in buone condizioni.

### 2.2.4 - INDICI METRICI

I dati e gli indici metrici dell'U.I. in oggetto sono i seguenti, per gli elaborati grafici si faccia riferimento all'**ALL.04**:

SUPERFICIE UTILE LORDA:			<b>116.00</b>		<b>MQ</b>
SUPERFICIE ACCESSORIA - TERRAZZE:			<b>56.00</b>		<b>MQ</b>
SUPERFICIE ACCESSORIA - AUTORIMESSA:			<b>24.00</b>		<b>MQ</b>
VOLUME LORDO:			207.00		MC
SUPERFICIE COMMERCIALE:					
Superfici principali:	U.I.	69.0*100%		= 69.00	mq
Superfici accessorie:	Terrazze	25.00*35%		= 9.00	mq
	Autorimessa	24.00*50%		= 12.00	mq
			<b>TOTALE</b>	<b>= 90.00</b>	<b>MQ</b>

I parametri urbanistici ed edilizi sono espressi ai sensi del D.P.R.G. Regione Toscana n.39/R del 24/07/2018.

### 2.2.5 - DATI CATASTALI E CONFINI

**Dati catastali** come in premessa.

**Confini:** altre proprietà (n.d.).

## **QUESITO N.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;"*

I dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento di cui alla Nota di Trascrizione Reg.Part. n.12692 Reg.Gen. n.16878 del 30/09/2022 - Atto Giudiziario n.1756 del 18/08/2022 (così come riportato al **PARAGRAFO 1.1**), individuano esattamente il compendio pignorato e ne consentono la sua **univoca identificazione**.

#### **QUESITO N.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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;"*

Dal confronto tra la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato di fatto dei luoghi, è emerso che per il compendio pignorato in oggetto, costituito dalle unità immobiliari situate nel Comune di Scarlino in via di Melantea n.10 e identificate al Foglio n.49 - Particella n.658 - Sub.23 (Cat. A2 - Abitazioni di tipo civile) e Sub.15 (Cat. C6 - Autorimesse) presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto (CON GLI ULTERIORI DATI CENSUARI ESPLICATI IN PREMESSA), sono presenti agli atti idonee planimetrie rappresentanti il bene.

La documentazione di riferimento in allegato [RIF. **ALL.01**].

#### **QUESITO N.5**

*"**indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"*

Dall'esame della documentazione reperibile presso il Portale Telematico riferito alla Gestione del Territorio del Comune di Scarlino, **si certifica** che il compendio immobiliare in oggetto (situato in loc. La Valle, via di Melantea n.10 e identificato al Foglio n.49 - Particella n.658 - Sub.15 e Sub.23 presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto CON GLI ULTERIORI DATI CENSUARI ESPLICATI IN PREMESSA) è disciplinato come segue:



- ai sensi della normativa per la gestione degli insediamenti esistenti stabilita dal Regolamento Urbanistico l'U.I. in oggetto è collocata entro l'Ambito Urbano denominato **“Zona Ci2: Zona di espansione già prevista”** di cui all'Art. 16.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Pertanto, ai sensi della vigente normativa urbanistica comunale, si attesta che l'U.I. in oggetto risulta compatibile con la destinazione d'uso **residenziale**.

La documentazione di riferimento in allegato [RIF. **ALL.02**].

## **QUESITO N.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;*

A seguito degli accertamenti effettuati presso gli Uffici Gestione del Territorio - Servizio Edilizia Privata - del Comune di Scarlino, è stata riscontrata la presenza della seguente documentazione [RIF. **ALL.03**]:

- PRATICA EDILIZIA N.3070/2007 E CONSEGUENTE RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE N.2359 DEL 14/11/2007.

La suddetta pratica edilizia è regolarmente corredata da autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico e deposito finale di attestazione di abitabilità (prot.23395 del 17/12/2009).

Alla luce di quanto emerso dal confronto dello stato di fatto con la documentazione agli atti si può attestare la **conformità edilizia** del bene immobile in oggetto.

## **QUESITO N.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;”*



In merito alla vendita del bene pignorato in uno più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita in un **unico lotto**.

### **QUESITO N.8**

*“**dica**, se l’immobile è pignorato 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;”*

Il compendio in oggetto, in forza dell’Atto esecutivo di cui alla Nota di Trascrizione Reg.Part. n.12692 Reg.Gen. n.16878 del 30/09/2022 - Atto Giudiziario n.1756 del 18/08/2022 (così come riportato al **PARAGRAFO 1.1**), è **pignorato** con le seguenti modalità:

- **Unità negoziale** comprendente le unità immobiliari censite al NCEU di Grosseto – Comune di Scarlino (codice I510), al **FOGLIO 49 PARTICELLA 658 SUBALTERNI 23 e 15** per l’**intera proprietà** intestata al *Debitore Esecutato* ██████████ **per la quota pari a 1/1**.

I beni immobili **non risultano al loro interno divisibili in natura** e pertanto il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita in un **unico lotto**.

### **QUESITO N.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 dl 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;”*

Le unità immobiliari in oggetto risultano attualmente **libere**.



Il *Debitore Esecutato*, ██████████ ha acquisito il possesso dei beni con il seguente titolo legittimante:

- *ATTO DI COMPRAVENDITA*, trascrizione n. 5 del 04/08/2007, R.p.7904 R.g. 13556 (Atto del 01/08/2007), Notaio Rogante: *Graziosi Sergio*, Sede: *Follonica*, (di cui si allega nota di trascrizione; Rif. **ALL.06**).

L'atto ha data certa **anteriore** alla trascrizione del pignoramento.

Si precisa che l'atto di compravendita ha riguardato la particella n. 593 del foglio 49 che costituiva l'area edificabile del lotto n.11 del piano attuativo denominato "La Valle", su tale particella, all'atto dell'edificazione dell'immobile si è costituita, in seguito ad opportuno frazionamento, l'attuale particella n. 658 (COSTITUZIONE n.2401.1/2009 agli atti dal 23/10/2009 - Pratica n.GR0133551).

### **QUESITO N.10**

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

Il compendio pignorato in oggetto **non** rientra tra i casi previsti dal presente quesito.

### **QUESITO N.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;"*

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente perizia di stima, sul bene immobile in oggetto:

- **non gravano** vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità;
- **grava** il vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923, attualmente recepito della Regione Toscana con il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con D.C.R.T. n.37 del 27.03.2015.



Il debitore esecutato dichiara che l'immobile è privo di amministrazione condominiale.

## **QUESITO N.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).”*

### **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Al fine di produrre un'adeguata valutazione del bene immobile in oggetto è stata adottata una metodologia di stima di tipo **comparativo**.

Procedendo in modo diretto e sintetico, attraverso il confronto di dati statistici ed informazioni di mercato (compravendite reali o prezzi di offerta), si riesce così ad ottenere il più probabile **valore di mercato**, corretto in virtù dell'applicazione dei necessari coefficienti di deprezzamento.

Schema della procedura utilizzata:

- A.** Individuazione di un valore base del costo al metro quadro di superficie commerciale attraverso la media tra: valori espressi dalla *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio* (valori OMI), dati statistici reperibili presso il sito *borsinoimmobiliare.it* ed esperienze di mercato assimilabili (prezzi dei beni immobili in offerta opportunamente parametrizzati);
- B.** Analisi parametrica mediante l'utilizzo dei seguenti indicatori:
  - 1. posizione, visibilità e pregio,**
  - 2. impianti e requisiti tecnologici,**
  - 3. stato di conservazione generale,**
  - 4. caratteri distributivi, livello di piano, accessibilità;**
- C.** Determinazione del valore di mercato del bene immobile;
- D.** Determinazione del valore di mercato corretto del bene immobile in seguito al deprezzamento dovuto all'ottenimento della regolarizzazione edilizia e catastale.

**A. STIMA DEL VALORE UNITARIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Come descritto, si procede all'individuazione di un **valore base** del costo al metro quadro di superficie commerciale attraverso la media tra: valori espressi dalla *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio* (valori OMI), dati statistici reperibili presso il sito *borsinoimmobiliare.it* ed esperienze di mercato assimilabili (beni immobili in offerta).

- Il valore di mercato dell'immobile secondo le *quotazioni OMI*, che forniscono un valore unitario minimo e massimo suddivisi per area territoriale omogenea (Zona OMI) per tipologia immobiliare e stato di conservazione, risulta pari a:

VALORI OMI		
<b>Anno e semestre</b>	<b>2021-2</b>	
<b>Codice Zona</b>	<b>Comune di SCARLINO</b>	
<b>Fascia</b>	<b>Centrale/SCARLINO E ZONE CIRCOSTANTI</b>	
<b>Destinazione</b>	<b>Residenziale - Ville e villini (Stato: normale)</b>	
<b>CATEGORIA</b>	<b>VALORE UNITARIO MIN</b>	<b>VALORE UNITARIO MAX</b>
<i>Ville e villini</i>	2050 €/mq	2700 €/mq

VALORE MEDIO
<b>2.375,00 €/mq</b>

- Il valore di mercato dell'immobile secondo le quotazioni fornite dal sito *borsinoimmobiliare.it* è pari a **2.000,00 €/mq** per U.I. con le seguenti caratteristiche:

<b>Inquadramento: Comune di SCARLINO</b>
<b>Zona: Centrale/SCARLINO E ZONE CIRCOSTANTI</b>
<b>Categoria: Valore medio di "ville e villini"</b>

- Il valore di mercato ricavabile da esperienze immobiliari assimilabili (in questo caso sono stati presi in esame prezzi offerti in annunci di compravendita per U.I. per civile abitazione analoghe per zona, tipologia e taglio immobiliare, decurtati del **10%**) è pari a **2.100,00 €/mq**;
- La **media** ottenuta dai n.3 valori presi in considerazione rappresenta un indicatore valido per civili abitazioni in buono o normale stato di conservazione ed è pari a:  $(2.375,00+2.000,00+2.100,00)/3 = \mathbf{2.160,00 \text{ €/mq}}$ .



## **B. ANALISI PARAMETRICA SUL VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE COMMERCIALE**

Si provvede all'analisi parametrica di stima mediante l'utilizzo dei seguenti indicatori, la cui entità è determinata in virtù delle specifiche condizioni dell'U.I. in oggetto:

### POSIZIONE, VISIBILITA' E PREGIO

L'edificio di cui fa parte il compendio, un fabbricato residenziale del tipo "a schiera", si inserisce in un'area di espansione in località La Valle situata a breve distanza dagli abitati di Scarlino e Scarlino Scalo.

Il carattere di pregio dell'edificio è moderatamente significativo ed è nella media della zona.

Per lo specifico parametro si prevede un'incidenza pari a: **1.00**.

### IMPIANTI E REQUISITI TECNOLOGICI

Il bene immobile risulta sostanzialmente adeguato ai correnti standard in termini di sicurezza, efficienza e comfort (**ONERI PER ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO**).

Per lo specifico parametro si prevede un'incidenza pari a: **1.00**.

### STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

Il compendio si trova in uno stato di conservazione sostanzialmente buono.

Per lo specifico parametro si prevede un'incidenza pari a: **1.00**.

### CARATTERI DISTRIBUTIVI, LIVELLO DI PIANO, ACCESSIBILITA'

L'appartamento è dotata di una distribuzione degli spazi interni semplice ma comunque funzionale, è situato al secondo piano e il vano scale è privo di ascensore.

Per lo specifico parametro si prevede un'incidenza pari a: **0.9975**.

Si ottiene pertanto il valore unitario di superficie commerciale parametrizzato pari a:  
 $2.160,00 \text{ €/mq} * 1.00 * 1.00 * 1.00 * 0.9975 = \mathbf{2.155,00 \text{ €/mq}}$ .

## **C. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE**

Si esprime il valore di mercato del bene immobile, pari a:

**Valore unitario di Superficie Commerciale parametrizzato x Superficie Commerciale**

Dove si ha:

VALORE UNITARIO DI SUP. COMM.LE PARAMETRIZZATO:	<b>2.155,00 €/mq</b>
SUPERFICIE COMMERCIALE (RIF. <b>QUESITO N.2</b> ):	<b>90,00 mq</b>



Pertanto, approssimando, si ottiene:

**VALORE DI MERCATO (V.M.)                      2.155,00 €/mq \* 90,00 mq = 193.950,00 €**

**D. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CORRETTO DEL BENE IMMOBILE**

Determinazione del valore di mercato **corretto** del bene immobile in seguito al deprezzamento dovuto ai seguenti fattori di tipo contingente:

- *Non pertinente nel caso specifico.*

Pertanto si ottiene il **VALORE DI MERCATO CORRETTO (V.M.C.)** pari a:

V.M. = 193.950,00 € *arr.* **V.M.C. = 194.000,00 €**

**VALORE VENALE DEL BENE IMMOBILE**

Premesso quanto riportato nei precedenti paragrafi e tenuto conto che:

- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per un'**asta giudiziale**;
- la **Superficie Commerciale** dell'U.I. in oggetto è pari a **90,00 mq** (Rif. **Quesito n.2**);
- il bene immobile in oggetto risulta **pignorato nella misura della piena proprietà per la quota pari a 1/1** (Rif. **Quesito n.8**);
- il bene immobile in oggetto risulta **libero** (Rif. **Quesito n.9**).

Si stima pertanto il più probabile ed attualizzato valore venale del bene immobile pignorato come segue:

**LOTTO UNICO: 194.000,00 €** (*centonovantaquattromila/00 euro*)

**FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA:**

Il compendio pignorato è costituito da un'unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un fabbricato della tipologia "a schiera", comprensivo di autorimessa pertinenziale, ed è situato nel Comune di Scarlino, Loc. La Valle, in via di Melantea n.10. L'edificio, accessibile dalla pubblica via tramite corte di proprietà condominiale, si sviluppa su tre elevazioni complessive di cui la prima, parzialmente interrata, adibita ad autorimesse e le due successive, completamente fuori terra, occupate dalle u.i. abitabili.

Il compendio pignorato è così costituito:

- un appartamento di civile abitazione al piano secondo, di superficie lorda 69 mq circa, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico, disimpegno, ripostiglio, due terrazze di cui quella posta sul fronte dotata di tettoia.



GIACOMO FALCIANI Architetto Partita IVA: 01397130533 C.F. : FLCGCM78A22E202V OAPPC\_GR\_459  
+393339459049 Via delle Terme n.4 Loc. Roselle, Grosseto 58100 (GR) giacomo.falciani@archiworldpec.it

- autorimessa pertinenziale al piano strada di consistenza pari a 21 mq.

Il compendio pignorato risulta **dotato di conformità edilizia**.

La corrispondenza dei dati catastali risulta aggiornata:

- le U.I. sono identificate al Foglio n.49 - Particella n.658 - Sub.23 e 15 presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto (Comune di Scarlino, cod. I510).

DATI CENSUARI - Ufficio Provinciale di Grosseto (Territorio e Servizi Catastali):

**CATASTO FABBRICATI – SEZ. URBANA - COMUNE DI SCARLINO (I510):**

- FOGLIO **49** PARTICELLA **658** SUBALTERNO **23**; CATEGORIA **A/2** (ABITAZIONI DI TIPO CIVILE) CLASSE **3** CONSISTENZA **4,5 VANI** SUP. CAT. **77 MQ** RENDITA **604,25 €**; INSTAZIONE A [REDACTED] PER DIRITTO DI PROPRIETA' CON QUOTA PARI A **1/1**;
- FOGLIO **49** PARTICELLA **658** SUBALTERNO **15**; CATEGORIA **C/6** (AUTORIMESSE) CLASSE **7** CONSISTENZA **21 MQ** RENDITA **72,67 €**; INSTAZIONE A [REDACTED] PER DIRITTO DI PROPRIETA' CON QUOTA PARI A **1/1**.

**Confini:** non disponibili.

Il compendio risulta **pignorato nella misura della piena proprietà per la quota di 1/1**.

### VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO

**PREZZO BASE: 194.000,00 €** (centonovantaquattromila/00 euro)

\*\*\*\*\*

Grosseto, 22/05/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**Arch. Giacomo Falciani**

(Documento Firmato Digitalmente)