

# TRIBUNALE DI GROSSETO

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**  
**n. 6/2024**

**C.F.**

*Giudice Delegato:* Dott.ssa Claudia Frosini  
*Liquidatore:* Dott. Fabio Tocci  
*Consulente Tecnico:* Ing. Pierluigi Melchionna

## **RELAZIONE PERITALE** **relativa alla stima di beni immobili**

*9 dicembre 2024*

---

DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA  
Via Del Bernina N. 13 - 58100 Grosseto  
e-mail [p.melchionna@gmail.com](mailto:p.melchionna@gmail.com)

---

*Ing. Pierluigi Melchionnai*



**Oggetto:** IMMOBILE censito al NCEU del Comune di Manciano al Foglio 156 particella 191 subalterno 2 - ctg. A/4

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ:**

1. TRASCRIZIONE del 25/03/2008 - Registro Particolare 2795 Registro Generale 4227 Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 14517/8170 del 20/03/2008 ATTO TRA VIVI -
  
2. ISCRIZIONE del 25/03/2008 - Registro Particolare 799 Registro Generale 4228 Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 14518/8171 del 20/03/2008
  
3. ISCRIZIONE del 09/11/2017 - Registro Particolare 2206 Registro Generale 14280 Pubblico ufficiale
  
4. TRASCRIZIONE del 26/09/2024 - Registro Particolare 11379 Registro Generale 14599 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 16 del 02/07/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO a favore di MASSA DEI CREDITORI

**Oggetto:**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/03/2008 - Registro Particolare 2795 Registro Generale 4227  
Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 14517/8170 del 20/03/2008 ATTO TRA VIVI  
– COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MANCIANO(GR)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2008 - Registro Particolare 799 Registro Generale 4228  
Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 14518/8171 del 20/03/2008 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in MANCIANO(GR)  
SOGGETTO DEBITORE
3. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2017 - Registro Particolare 2206 Registro Generale 14280  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 856/5117 del  
09/11/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E  
AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Immobili siti in MANCIANO(GR)  
SOGGETTO DEBITORE

**PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

**Oggetto:** IMMOBILE censito al Foglio 156 particella 191 subalterno 2 - ctg. A/4

La Piena Proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al sig. \_\_\_\_\_, in regime di separazione dei beni, in forza di **atto di compravendita** ai rogiti di CASTALDI Adriano 14517/8170 del 24/03/2008, trascritto il 25/03/2008 al Registro Particolare 2795 e al Registro Generale 4227, \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.  
*Per maggiori informazioni si veda allegato n. 5*

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI**

**Oggetto:** IMMOBILE censito al Foglio 156 particella 191 subalterno 2 - ctg. A/4

L'unità immobiliare *de quo* è costituita da una porzione di fabbricato costituita da un IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE posto al piano terra e al piano primo, sito in Via San Marino n. 22 nel centro abitato del Comune di Manciano (GR).

La porzione immobiliare in oggetto è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967, successivamente è stata presentata dall'attuale intestatario la S.C.I.A. di cui al prot. n. 11753 del 19/07/22 per "*Variazioni non essenziali, Legge regionale 10 novembre 2014 n. 65*",

L'immobile si compone di un ingresso/soggiorno corredato di camino in muratura dal quale si accede all'unico bagno dell'immobile, alla cucina corredata di accesso a piccola terrazza, e ad una camera matrimoniale corredata di piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala; sempre dal soggiorno di ingresso, tramite scala interna in legno si accede al piano primo in cui è presente la seconda camera matrimoniale.

La superficie utile calpestabile dei locali interni dell'unità immobiliare è pari a circa mq. 50,53 al piano terra e a mq. 15,80 al piano primo.

L'altezza utile interna media del locale soggiorno è pari a circa ml. 2,36, l'altezza della camera matrimoniale è pari a circa ml. 2,44, l'altezza della cucina è pari a circa ml. 2,60, mentre l'altezza della camera matrimoniale al piano primo varia seguendo il profilo della falde della copertura da un'altezza minima di ml. 2,25 all'altezza massima pari a ml. 3,12.

### **Pertinenze**

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

### **Stato di manutenzione**

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava complessivamente in mediocre stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Sono presenti evidenti tracce di infiltrazione nelle pareti della camera al piano primo che indicano percolazioni d'acqua piovana provenienti dalla copertura sovrastante; sono inoltre presenti fenomeni di sfogliamento su porzioni di intonaco nei locali al piano terra.

### **Finiture interne**

Le finiture interne sono di tipo rustico; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco. I soffitti sono realizzati in travi di legno a vista intervallati da intonaci di colore bianco. I pavimenti sono realizzati in mattonelle tipo cotto al piano terra mentre il locale al piano primo presenta rivestimento in moquette. La zona cucina è rivestita in piastrelle effetto cotto di formato quadrato; il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica di colore chiaro; i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco, nel bagno è presente una doccia priva di piatto e priva di box. Gli infissi sono realizzati con telaio in legno e vetro singolo dotate di oscuranti interni in legno.

## Impianti

L'abitazione non ha impianto di riscaldamento. L'unica fonte di riscaldamento è il caminetto, di tipo tradizionale. È presente un boiler per la produzione di acqua calda idro-sanitaria, incassato nel muro che dà sulla piccola terrazza adiacente alla cucina.

Il piano cottura è alimentato da Gas GPL in bombole. La bombola è posizionata sulla piccola terrazza dove si trova anche il boiler.

L'impianto elettrico, per quanto vetusto e presumibilmente da adeguare, è dotato di interruttore differenziale (comunemente denominato salvavita).

L'impianto idrico è dotato di contatore ubicato in facciata (alla sinistra del portoncino di ingresso) ed è dotato di valvole di intercettazione, poste a monte e a valle del contatore.

## Indici metrici

Si precisa che ai fini della determinazione dei coefficienti riduttivi si è fatto riferimento a:

- Norma UNI 10750 del 1998 "Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del servizio" par. 4.4 Criteri per la valutazione patrimoniale"
- Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI aggiornata al 19.01.2017 – Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

In base alle sopracitate norme ed istruzioni, ai fini del computo della superficie commerciale, si considera il 100% della superficie lorda dei vani dei fabbricati principali, dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensiva dei muri interni ed esterni perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), sommate alle superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi e similari) da considerarsi nella misura del 30% qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 15% se non comunicanti, o accessorie (depositi, cantine, box, posti auto coperti o scoperti etc.) a servizio dell'unità principale, da considerarsi nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 25% se non comunicanti.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Superficie. utile calpestabile <b>appartamento PT</b>	mq 50,53
- Superficie. utile calpestabile <b>appartamento P1</b>	mq 15,80
- Superficie lorda <b>terrazza</b>	mq 2,75

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali piano terra	ml 2,33 – 2,60
da pavimento a soffitto locale piano terra	ml 2,25 – 3,12

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Parametro			coefficiente	Superficie commerciale	
Sup. lorda <b>appartamento PT</b>	Mq	69,08	100%	mq	69,08
Sup. lorda <b>appartamento P1</b>	Mq	20,13	100%	mq	20,13
Sup. lorda <b>terrazza</b>	Mq	2,75	30%	mq	0,83
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>mq</b>	<b>90,04</b>

**Nota:** Ai fini del calcolo della superficie commerciale la consistenza del vano scale di collegamento fra il piano terra e il piano primo è stata computata al piano terra.

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE  <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	<b>mq 90,04</b>
--	-----------------

*Per maggiori informazioni si veda allegato n. 3*

**3. DATI CATASTALI E CONFINI**

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Manciano (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>156</b>	<b>191</b>	<b>2</b>	<b>A/4</b>	<b>2</b>	<b>4,5 vani</b>	<b>€ 218,46</b>	

Indirizzo: VIA SAN MARTINO n. 22 Piano T-1

**Intestato a:**

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Confini:** Via San Martino; Chiesa Parrocchiale; Proprietà

*Per maggiori informazioni si veda allegato n. 1*

**4. CORRISPONDENZA E INDAGINE CATASTALE**

**4.1 CORRISPONDENZA CATASTALE**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che:

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Manciano (GR) al foglio **156** part. **191** sub. **2** cat. **A/4**, Via San Martino, Piano T-1, è rappresentato catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA** in quanto:

1. Diversa rappresentazione grafica catastale della porzione destinata ad angolo cottura, nello specifico nello stato dei luoghi l'angolo cottura risulta più grande in corrispondenza del tramezzo che lo separa dalla terrazza.
2. Diversa rappresentazione grafica catastale della porzione del bagno destinata ad angolo doccia, nello specifico nello stato dei luoghi il locale igienico sanitario è più grande in corrispondenza del box doccia.
3. Diversa rappresentazione grafica catastale delle spigolature dei tramezzi del bagno rispetto allo stato dei luoghi.
4. Nella raffigurazione grafica in atti non è rappresentata la canna fumaria del camino ubicato nel soggiorno.
5. Nella raffigurazione grafica in atti l'altezza riportata nel locale soggiorno è pari a ml. 2,40, mentre l'altezza media rilevata in fase di sopralluogo è pari a circa ml. 2,36, tuttavia detta difformità rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis comma 1bis D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, introdotto dalla L. 120/2020 ed aggiornato dalla Legge 105/2024.

*Per maggiori chiarimenti si vedano All. n.1 - Documentazione catastale e All. n.3 – Elaborai grafici*

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale aggiornata con lo stato reale dell'immobile, visto che, le difformità sopra descritte, incidono sulla non corretta rappresentazione degli ambienti costituenti l'unità immobiliare in oggetto.

Il futuro assegnatario, una volta ottenuto il titolo di trasferimento, dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento non inferiore ad € 50,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti le predisposizioni delle pratiche.

**N.B.:** Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

#### **4.2 INDAGINE CATASTALE**

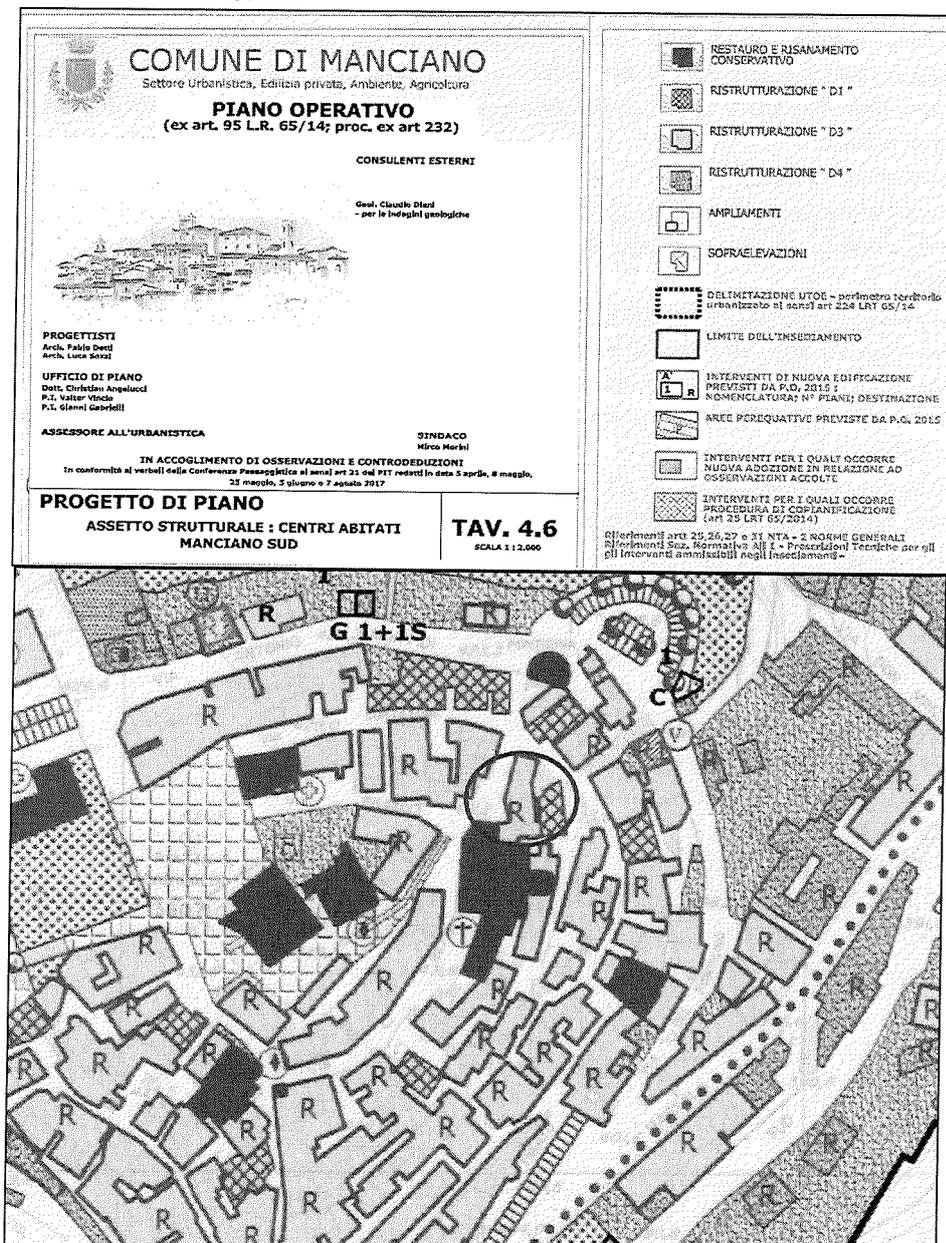
L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Manciano (GR) al foglio **156** part. **191** sub. **2** cat. **A/4** di consistenza 4,5 vani e rendita catastale pari ad € 218,46, deriva dall'immobile di categoria A/5 di consistenza 3,5 vani e rendita Lire 108.500,00 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/06/2007 Pratica n. GR0113083 in atti dal 06/06/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3301.1/2007).

In precedenza l'immobile derivava de quo derivava dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

## 5. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Manciano (GR), si evince che l'immobile censito al N.C.E.U. al **foglio 156 particella 191 subalterno 2** risulta disciplinato come segue:

- Ai sensi del Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 123 del 16.08.09.2015 l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'UTOE di Manciano
- Ai sensi del Piano Operativo (ex art. 95 L.R. 65/14) secondo le "Prescrizioni tecniche per gli interventi ammissibili negli insediamenti" con le modifiche apportate da Del. C.C. n° 46 del 7 agosto 2015, l'immobile in oggetto ricade nella tav. 4.6 dell'Assetto Strutturale: Centro Abitato Manciano Sud, di cui si riporta estratto di tavola e riferimento normativo.



Estratto della Tav. 4.6 – PROGETTO DI PIANO – ASSETTO STRUTTURALE: CENTRI ABITATI MANCIANO SUD

**ART. 9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA d3**

La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia d3 è individuata negli elaborati grafici con apposito simbolo.

Tale categoria si applica a tutti quegli edifici che, pur presentando elementi tipologici ed ambientali di qualche pregio nell'involucro esterno, conservano all'interno pochi elementi strutturali e di finitura della tipologia e delle tecniche costruttive originarie.

Gli interventi sono finalizzati:

– al mantenimento delle caratteristiche tipo-morfologiche e planovolumetriche dell'impianto edilizio esterno,

– a consentire trasformazioni interne che incidono anche sugli elementi strutturali.

– a permettere che il consolidamento statico dell'edificio e la riorganizzazione funzionale possa avvenire tramite la sostituzione e lo spostamento degli elementi interni strutturali.

In particolare è ammessa la variazione delle quote di imposta dei solai (con esclusione di quello di copertura) purché questo non comprometta l'equilibrio statico dell'edificio, non generi vani abitabili con quote interne inferiori a mt. 2,70 e non incida sulla posizione delle forature esterne. Altezze inferiori (ma non oltre a mt. 2,40) sono concesse solo nei casi previsti dal precedente art. 4 delle presenti norme.

E' ammesso inoltre:

– la modifica e lo spostamento dei vani scala esistenti,

– l'introduzione di nuove scale, dove questo porti ad un effettivo miglioramento della distribuzione interna.

– La creazione di nuove aperture sui cortili interni e sui muri di confine tra un'unità edilizia e quella vicina (quando una sia più alta dell'altra).

Le nuove aperture dovranno in tutti i casi rispettare o ricomporre l'organizzazione formale del fronte a cui appartengono. I nuovi infissi e tipi di oscuramento si dovranno adeguare al tipo preesistente.

Nel rispetto delle prescrizioni precedentemente esposte è consentito realizzare:

– nuove unità immobiliari, nel rispetto delle quantità previste dal P.O., di superficie non inferiore a 40 mq. di superficie utile

– dimensioni delle finestre fino ad 1/12 (ma non inferiori ad 1/15) della superficie dei vani utili mantenendo le forature esistenti.

– vani utili di soggiorni e camere doppie non inferiori a 12 mq.

– vani utili di camere singole e cucine non inferiori a 8 mq.

– vani utili di soggiorni-cucina non inferiori a 14 mq.

– vani utili areati del primo bagno non inferiori a 3,5 mq.

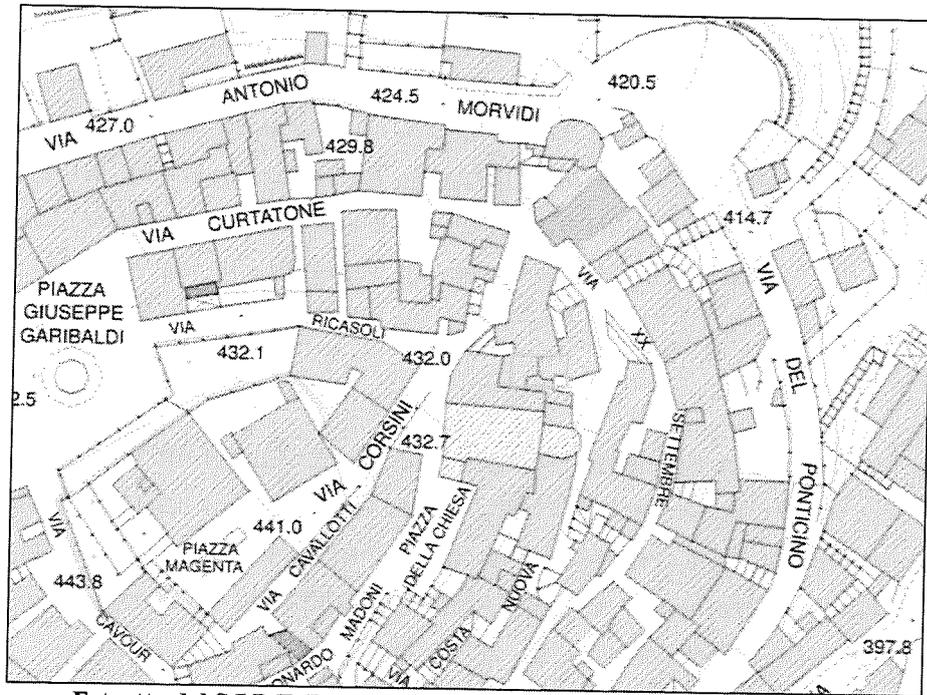
– creazioni di bagni ad areazione forzata di superficie non inferiore a 3 mq per il primo bagno e di superficie non inferiore a 2 mq per i bagni successivi

– creazione di cucine ad areazione forzata (cucinotti) di superficie non inferiore a 4 mq purché l'apertura verso il locale principale (tinello-soggiorno) non sia inferiore a 3 mq.

– l'aumento della superficie utile attraverso la chiusura con superfici vetrate di logge a filo dell'edificio e porticati

Si fa inoltre presente che:

- Che l'unità immobiliare ricade in aree **non soggette** a Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art. 142 D. Lgs. n. 42/2004.
- Che l'unità immobiliare ricade in aree **non soggette** a Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto 3267/1923.



Estratto del S.I.P.T. Regione Toscana. - Beni Culturali e Paesaggistici



Estratto del S.I.P.T. Regione Toscana - Vincolo Idrogeologico

**6. REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'**

**Oggetto:** IMMOBILE censito al Foglio 156 particella 191 subalterno 2 - ctg. A/4

**REGOLARITA' EDILIZIA**

Nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio CASTALDI Adriano Repertorio 14517/6170 del 20/03/2008, con il quale l'attuale intestatario del bene acquistava l'unità immobiliare in oggetto, si attesta "che la porzione immobiliare in oggetto è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967".

Nel suddetto atto di compravendita l'oggetto veniva così descritto: "*appartamento su due livelli, terreno e primo, composto di vani quattro e mezzo catastali, della superficie catastale di metri quadrati 89 (ottantanove), confinante con strada comunale, Chiesa Parrocchiale, proprietà , salvo altri; distinto nel C.F. del detto Comune al foglio 156 particella 191 sub. 2 – Cat. A/4 – cl. 2 – vani 4,5 – Sup. Cat. mq. 89 – R. E. 218,46 – Via San Martino n. 12 piano T-1*".

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Manciano (GR) alla data del 07.11.2024 è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'unità immobiliare in oggetto:

- 1) **S.C.I.A. - protocollo n. 11753 del 19/07/2022** per "*Variazioni non essenziali, Legge regionale 10 novembre 2014 n. 65*", richiedente la  
*Per maggiori informazioni si veda allegato n. 2*

**ABITABILITÀ - AGIBILITÀ**

Non è stato rinvenuto in atti la comunicazione di "Avvenuta certificazione ed attestazione di abitabilità/agibilità".

**CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE**

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta sostanzialmente **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalla pratica edilizia indicata al punto precedente, ad eccezione di quanto segue:

1. Diversa rappresentazione grafica delle spigolature dei tramezzi del bagno rispetto allo stato dei luoghi.
2. Nella raffigurazione grafica in atti l'altezza riportata nel locale soggiorno è pari a ml. 2,40, mentre l'altezza media rilevata in fase di sopralluogo è pari a circa ml. 2,36

**Nota:** Le difformità sopra descritte rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis comma 1bis D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, introdotto dalla L. 120/2020 ed aggiornato dalla Legge 105/2024.

## 7. DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita dell'unità immobiliare *de quo*, il sottoscritto stimatore ritiene giustificata ed opportuna "la vendita del bene oggetto della procedura in un unico lotto", costituito come segue:

- LOTTO UNICO costituito da **Piena Proprietà DI PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE** posto al piano terra e piano primo, oltre diritti sulle parti comuni, ubicato in Via San Martino 22 nel Comune di Manciano (GR).

## 8. STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare individuata nel lotto unico è da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERE** in quanto nella disponibilità del soggetto intestatario

## 9. VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

**Oggetto:** IMMOBILE censito al NCEU del Comune di Manciano al Foglio **156** particella **191** subalterno **2** - ctg. **A/4**

L'unità immobiliare in oggetto non risulta costituita in un condominio.

L'unità immobiliare ricade in aree **non soggette** a Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art. 142 D. Lgs. n. 42/2004.

L'unità immobiliare ricade in aree **non soggette** a Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto 3267/1923.

## 10. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, 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, cioè **dicembre 2024**, si potrebbe verificare.

### **Valutazioni e Motivazioni:**

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici 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 lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (si considera **LIBERO**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di stima, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quelli analizzati, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati nella tabella OMI per l'anno 2024 – primo semestre, per abitazioni residenziali di tipo economico, compresi tra € 600,00 e € 900,00 al mq. di superficie commerciale.

Tenuto ora 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%;
- il complesso immobiliare individuato nel Lotto Unico presenta difformità dal punto di vista catastale;
- lo stato manutentivo del complesso immobiliare, come descritto al precedente punto 2, alla data del sopralluogo si presentava complessivamente in mediocre stato di conservazione e l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria.
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'unità immobiliare in questione possa essere ritenuto congruo il valore minimo sopra indicato, pertanto si stima il valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, pari a:

**€ 600,00** al metro quadro di sup. commerciale.

Premesso quanto sopra e conoscendo la Superficie Commerciale complessiva dell'unità immobiliare riportata al precedente paragrafo 2, si stima il più probabile valore attuale del bene in oggetto come segue:

- **INTERA PORZIONE DI FABBRICATO** costituito da **ABITAZIONE CIVILE** posta al piano terra e piano primo, corredato di terrazza e diritti sulle parti comuni, ubicato in Via San Martino n. 22, nel Comune di Manciano (GR).

mq 90,04 x 600,00 €/mq = € 54.021,00 arrotondabili a

**€ 54.000,00**

(diconsi Euro cinquantaquattromila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

## 11. VALORE LOTTO – PREZZO BASE

**PIENA PROPRIETÀ di porzione di FABBRICATO** costituita da **ABITAZIONE CIVILE** al piano terra e al piano primo, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in Via San Martino n.22, nel Comune di Manciano (GR).

La porzione immobiliare in oggetto è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967, successivamente è stata presentata dall'attuale intestatario la S.C.I.A. di cui al prot. n. 11753 del 19/07/22 per "*Variazioni non essenziali, Legge regionale 10 novembre 2014 n. 65*",

L'immobile si compone di un ingresso/soggiorno corredato di camino in muratura dal quale si accede all'unico bagno dell'immobile, alla cucina corredata di accesso a piccola terrazza, e ad una camera matrimoniale corredata di piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala; sempre dal soggiorno di ingresso, tramite scala interna in legno si accede al piano primo in cui è presente la seconda camera matrimoniale.

La superficie utile calpestabile dei locali interni dell'unità immobiliare è pari a circa mq. 50,53 al piano terra e a mq. 15,80 al piano primo.

L'altezza utile interna media del locale soggiorno è pari a circa ml. 2,36, l'altezza della camera matrimoniale è pari a circa ml. 2,44, l'altezza della cucina è pari a circa ml. 2,60, mentre l'altezza della camera matrimoniale al piano primo varia seguendo il profilo della falde della copertura da un'altezza minima di ml. 2,25 all'altezza massima pari a ml. 3,12.

### ***Stato di manutenzione***

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava complessivamente in mediocre stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Sono presenti evidenti tracce di infiltrazione nelle pareti della camera al piano primo che indicano percolazioni d'acqua piovana provenienti dalla copertura sovrastante; sono inoltre presenti fenomeni di sfogliamento su porzioni di intonaco nei locali al piano terra.

### ***Pertinenze***

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

***Quota di proprietà:*** Quota di 1/1 della piena proprietà

***Identificativi catastali:*** Abitazione civile censita al N.C.E.U. del Comune di Manciano (GR) foglio 156 part. 191 sub. 2, ctg. A/4 – cons. 4,5 vani - r.c. € 218,46 (piano T-1);

***Confini catastali:*** Via San Martino; Chiesa Parrocchiale; Proprietà ; s.s.a.

**Stato d'uso:** **Libero**

**Licenze Edilizie:**

La porzione immobiliare in oggetto è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967, successivamente è stata presentata dall'attuale intestatario la S.C.I.A. di cui al prot. n. 11753 del 19/07/22 per "Variazioni non essenziali, Legge regionale 10 novembre 2014 n. 65",

**N.B. .**

Il complesso immobiliare presenta difformità catastali (cfr. par. 4)

## **PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:**

**€ 54.000,00**

*(diconsi Euro cinquantaquattromila/00)*

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

- 
- Alla presente relazione si allegano
- ALLEGATO 1: Documentazione Catastale;
  - ALLEGATO 2: Documentazione Urbanistica;
  - ALLEGATO 3: Elaborato grafico;
  - ALLEGATO 4: Documentazione Fotografica;
  - ALLEGATO 5: Atto di provenienza.
  - ALLEGATO 6: Ispezioni ipotecarie.

*Grosseto, li 9 dicembre 2024*

**Il Consulente Stimatore**  
**Ing. Pierluigi Melchionna**  
*(documento firmato digitalmente)*

## SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA.....	1
1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	1
2. DESCRIZIONE DEI BENI .....	4
3. DATI CATASTALI E CONFINI .....	6
4. CORRISPONDENZA E INDAGINE CATASTALE .....	6
5. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE .....	8
6. REGOLARITA' EDILIZIA AGIBILITA'/ABITABILITA' .....	11
7. DIVISIONE IN LOTTI.....	12
8. STATO LOCATIVO .....	12
9. VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' .....	12
10. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	12
11. VALORE LOTTO – PREZZO BASE .....	14

**ALLEGATI**

**ALLEGATO N.1** - Documentazione catastale

**ALLEGATO N.2** - Documentazione urbanistica

**ALLEGATO N.3** - Elaborato Grafico

**ALLEGATO N.4** - Documentazione fotografica

**ALLEGATO N.5** - Atto di provenienza

**ALLEGATO N.6** - Ispezioni ipotecarie