

# PDF Eraser Free

Arch. Giuseppe Olandese

via Finlandia, 6

58100 – Grosseto

Al'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dr.ssa Cristina NICOLO'

c/o Tribunale di Grosseto

**OGGETTO: Relazione di Aggiornamento Valore. Verifica dello stato attuale del Lotto 1 e proposta di revisione del valore di mercato. Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 114/2014.**

Il sottoscritto arch. Giuseppe Olandese, C.T.U del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva n.114/2014

Premesso

che il giorno 04.06.2025 veniva formulato dall' Ill. Giudice dell'Esecuzione "*dica l'esperto se le caratteristiche del compendio di cui alla perizia di stima depositata in data 23/10/2016 corrispondano alle caratteristiche attuali del compendio ovvero se nelle more e per fattori esterni, quali ad esempio, il mero decorso del tempo vi siano state delle modifiche idonee ad incidere sul valore*";

- che il giorno 22.08.2025 è stato eseguito il sopralluogo tecnico ai beni eseguiti;

Tutto ciò premesso

fa presente che in ottemperanza al quesito formulato dalla S.V., si è proceduto alla verifica comparativa tra le caratteristiche del compendio immobiliare descritte nella perizia di stima depositata in data 23/10/2016 e lo stato attuale di fatto riscontrato a seguito del sopralluogo tecnico effettuato il 22/08/2025.

Si attesta che, dal punto di vista della consistenza immobiliare e della destinazione urbanistica/catastale, le caratteristiche attuali del compendio corrispondono a quelle descritte nella perizia del 2016, non essendo state rilevate opere di ampliamento, demolizione o variazione planimetrica significative.

Si rammenta che l'unità immobiliare si trova nel comune di Campagnatico(GR)- Loc. S.Antonio;

fg.83 part.162 - sub.2 – D/8-

fg.83 part.162 sub.3-A/2

Suddivisa in un appartamento di mq. 74 un locale ufficio/deposito commerciale di mq. 462 ed una corte tutta intorno di 3065 mq.

Il complesso immobiliare forma un corpo unico a "C", sviluppandosi su un solo livello nella parte centrale e su due livelli (pianoterra e primo piano) nelle due ali laterali. La struttura portante è realizzata con elementi precostruiti in cemento armato (pilastri, travi e solai); Le murature esterne sono fatte di pannelli in cemento armato (circa 40 cm) con intercapedine isolante. Le facciate sono finite con pitture per esterni; Le altezze interne sono: piano terra (fondo commerciale) 3,00 m, piano primo (ufficio/appartamento): 2,70 m.

## PDF Eraser Free

La composizione funzionale è data da:

il piano terra, interamente fondo commerciale/deposito attualmente pieno di materiali usati e in disuso.

il piano primo (ali laterali), accessibile tramite due scale esterne in muratura. Ospita un ufficio incompiuto e un appartamento ( particella autonoma).

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Ad oggi, si riscontrano dei peggioramenti alla struttura dovuti allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile che è malmesso.

Nello specifico, si evidenziano le seguenti problematiche di degrado:

**Stato Esterno:** Le pareti esterne presentano visibili fessurazioni e screpolature. La scala esterna di accesso all'ufficio presenta un lieve distacco dalla parete principale.

**Stato Interno :** L'unità immobiliare ad uso commerciale si presenta colma di suppellettili e materiali di varia natura, rendendo difficile la verifica completa e l'accesso. Si rilevano evidenti infiltrazioni da acqua piovana a carico della copertura/soffitto.

(come analiticamente documentato dal materiale fotografico allegato).

Queste condizioni di degrado comportano la necessità di una revisione al ribasso del valore di stima dell'immobile.

### Indici metrici:

Parametro	Totale
superficie fondo commerciale	mq. 462
superficie corte comune	mq. 3.064
Superficie appartamento	mq. 74
Superficie terrazzo/preingresso	mq. 68

Nel caso in esame, si evince che l'aspetto economico da determinare è il più probabile valore di mercato. Questo rappresenta il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta che si stabilirebbe in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata con riferimento all'epoca di stesura della presente memoria, ossia novembre 2025.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico (o empirico), tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Dopo aver individuato un certo numero di dati storici (prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi), il bene da stimare viene inserito in questa scala di prezzi in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. Valori che non si discostano da quelli rilevati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che in quell'area, mediante la realizzazione di analisi e di studi, gestisce una banca dati delle quotazioni immobiliari, e che quindi per maggior sicurezza si sono utilizzati.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale (valore di mercato) sono: l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, la situazione del mercato in termini di domanda e offerta ed infine la ridotta consistenza dell'unità immobiliare.

## PDF Eraser Free

### ▪ LOTTO 1 Magazzino e Appartamento – Campagnatico(GR)

In applicazione del metodo comparativo di stima, si è rilevato che le quotazioni di mercato per unità immobiliari aventi consistenza e caratteristiche analoghe, nelle zone limitrofe all'area oggetto di valutazione, sono mediamente le seguenti:

Unità abitative (A/2): € 1.025,00/mq (range: € 850,00 - € 1.200,00/mq).

Locali capannoni/magazzini (D/8): € 275,00/mq (range: € 220,00 - € 330,00/mq).

Ai fini della determinazione del valore venale in sede di vendita giudiziale, si rende necessaria l'applicazione di coefficienti riduttivi (deprezzamenti), in considerazione delle seguenti specificità del Lotto:

- 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 10 % (K =0,90);
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale
- che l'unità immobiliare è locata e si riduce di un ulteriore 20% (K =0,80);
- che lo stato di fatto e la ridotta consistenza dell'unità immobiliare comportano una ulteriore riduzione del valore stimato pari al 20% (K =0,80);

Sulla base dei predetti coefficienti e delle risultanze di una più approfondita analisi dei dati, si ritiene che i Valori Unitari Corretti per l'immobile in questione siano:

Tipologia	Valore Unitario Corretto
APPARTAMENTO	€ 590,00/mq
LOCALE COMMERCIALE	€ 170,00/mq

Parametro	Totale
superficie fondo commerciale	mq. 462
superficie corte comune	mq. 3.064
Superficie appartamento	mq. 74
Superficie terrazzo/preingresso	mq. 68

- **Corte esterna** inserita nel complesso al 10% (fino alla superficie di 9,1mq.)  
€/mq 590,00 x 0,10 x 9,1= € **536,90**
- **Corte esterna** inserita nel complesso al 10% (fino alla superficie di 46,2mq.)  
€/mq 170,00 x 0,10 x 46,2= € **672,00**
- **Corte esterna** inserita nel complesso al 2% per mq (3.064-25mq) di: mq.3.008,70 x 0,02 x €/mq 170 € **10.229,58**

**Valore corte esterna: € 536,90 + €672,00 + € 10.229,58 = Tot. € 11.438,48**

# PDF Eraser Free

- **Terrazzo** inserita nel complesso al 25% (fino alla superficie di 25mq.)  
€/mq 590,00 x 0,25 x 25= **€ 3.687,50**
- **Terrazzo** inserita nel complesso al 10% per mq (68-25mq) di: mq.43,00 x 0,1 x €/mq 590=  
**€ 2.537,00**

**Valore terrazzo: € 3.687,50 + € 2.537,00 = Tot. € 6.224,50**

<b><u>Abitazione mq.74 x 590,00 €/mq</u></b>	=	€	<b>43.660,00</b>
<b><u>Terrazzo mq. 68</u></b>	=	€	<b>6.224,50</b>
<b><u>Loc. Commerciale 462x 170,00 €/mq</u></b>	=	€	<b>78.540,00</b>
<b><u>Corte esclusiva</u></b>	=	€	<b>11.438,48</b>
<b>Totale</b>			<b>€ 139.862,98</b>

Parametro	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Coeff. Appl.	Valore (€)
<b>Abitazione (V. Principale)</b>	74,00	590,00	1,00	<b>43.660,00</b>
<b>Locale Commerciale (V. Principale)</b>	462,00	170,00	1,00	<b>78.540,00</b>
<b>Terrazzo (mq 25)</b>	25,00	590,00	0,25	3.687,50
<b>Terrazzo (mq 43)</b>	43,00	590,00	0,10	2.537,00
<b>Totale Terrazzo (68 mq)</b>	68,00			<b>6.224,50</b>
<b>Corte Esclusiva (mq 9,1)</b>	9,10	590,00	0,10	536,90
<b>Corte Esclusiva (mq 46,2)</b>	46,20	170,00	0,10	672,00
<b>Corte Esclusiva (mq 3.008,7)</b>	3.008,70	170,00	0,02	10.229,58
<b>Totale Corte Esclusiva (3.064 mq)</b>	3.064,00			<b>11.438,48</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 139.862,98</b>

## PDF Eraser Free

Pertanto, la valutazione definitiva **dell'INTERA PROPRIETÀ** del bene oggetto di esecuzione immobiliare, calcolata in conformità ai coefficienti correttivi e ai metodi estimativi adottati, ammonta a € 139.862,98.

Per ragioni di prassi e di comodità operativa, si procede all'arrotondamento al valore di stima finale di:

**€ 140.000,00**

**diconsi: euro centoquarantamila/00**

Il sottoscritto esperto dichiara di aver risposto al quesito formulato dal'III.mo Giudice e di aver espletato l'incarico con la massima diligenza e correttezza professionale. Si attesta che il più probabile valore di mercato dell'intero complesso immobiliare, in considerazione del suo stato attuale e dei coefficienti correttivi applicati per la vendita giudiziale, ammonta a € 140.000,00.

Con Osservanza

L'Esperto Stimatore

Grosseto, 07 Novembre 2025

arch. Giuseppe Olandese

Si allegano foto.

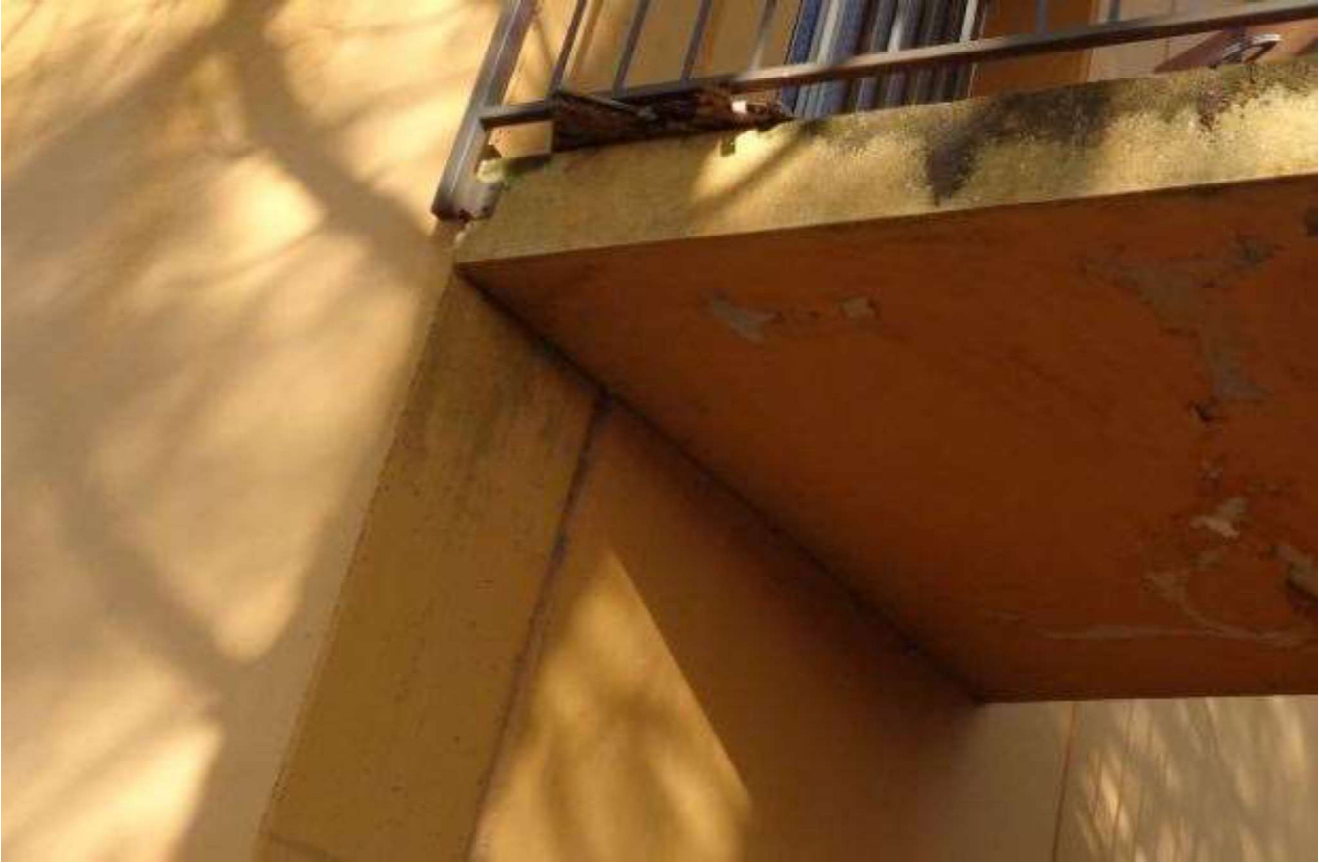
# PDF Eraser Free

UNITA' IMMOBILIARE



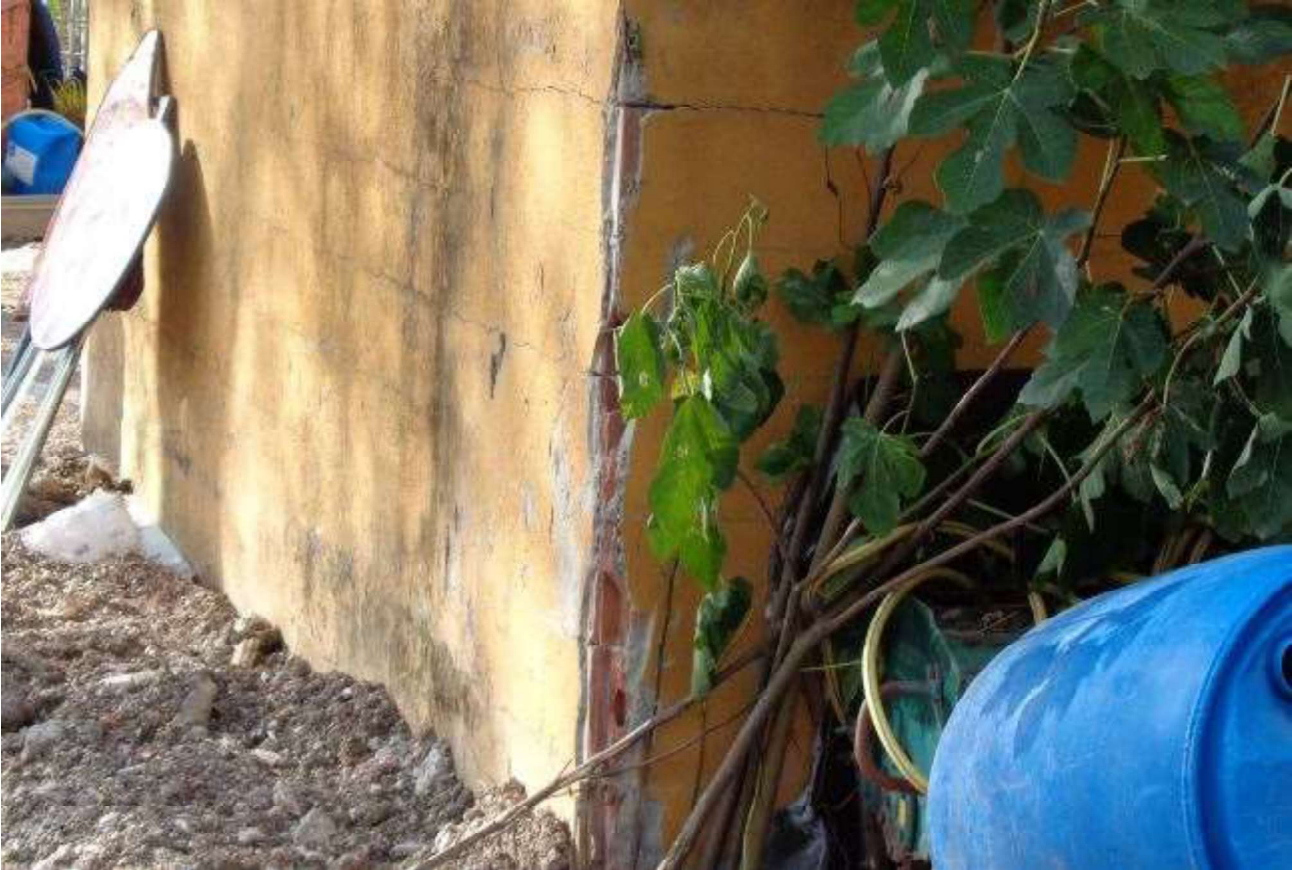
FESSURAZIONI











INFILTRAZIONI







COPERTURA





SEZIONE DI PARETI ESTERNE

