

TRIBUNALE di GROSSETO

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE n° 1224/19 VG

IL PERITO

Geom. Fausto Bartalucci - Corso Carducci 6- GROSSETO

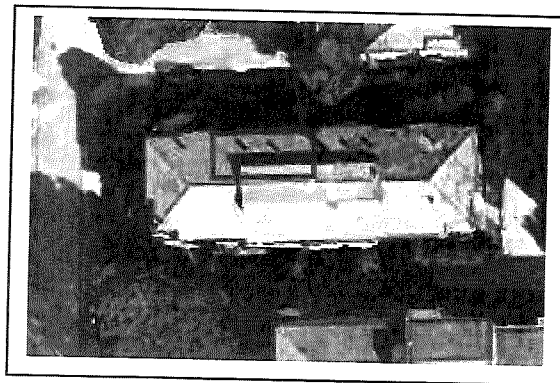
e-mail faosto@libero.it tel 320 4155250

MARZO 2025

Il sottoscritto Fausto Bartalucci geometra libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Grosseto al n°427, con studio in Grosseto Corso Carducci n° 6, su incarico dell' avv. Alesandro Oneto, quale liquidatore giudiziale della procedura ex art. 14 ter legge sul sovraindebitamento n 3/2012 n. 1224/219 di eseguire una perizia di stima sul bene acquisito dalla procedura pervenuto al

Oltre alla stima sarà prodotta, su richiesta e produzione di documentazione tecnica specifica la certificazione APE.

Abitazione in Grosseto, via Arcidosso n° 32 e garage



PREMESSA

L' unità abitativa fa parte di un fabbricato condominiale composto da n, 6, appartamenti con annessi garages sviluppato su due livelli fuori terra ed uno interrato, situato in Grosseto in via Arcidosso ai civici 28-36 facente parte della lottizzazione "OLIVETO" situata a circa 1,5 Km dal centro città composta da case a schiere. Ville e villine monofamiliari, posizionata a Ovest della città in direzione Marina di Grosseto.

Dopo aver effettuato un sopralluogo sull'immobile in data 21 ottobre 2024 ed aver esaminato la documentazione disponibile presso gli archivi e uffici delle Amministrazioni preposte, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

RELAZIONE

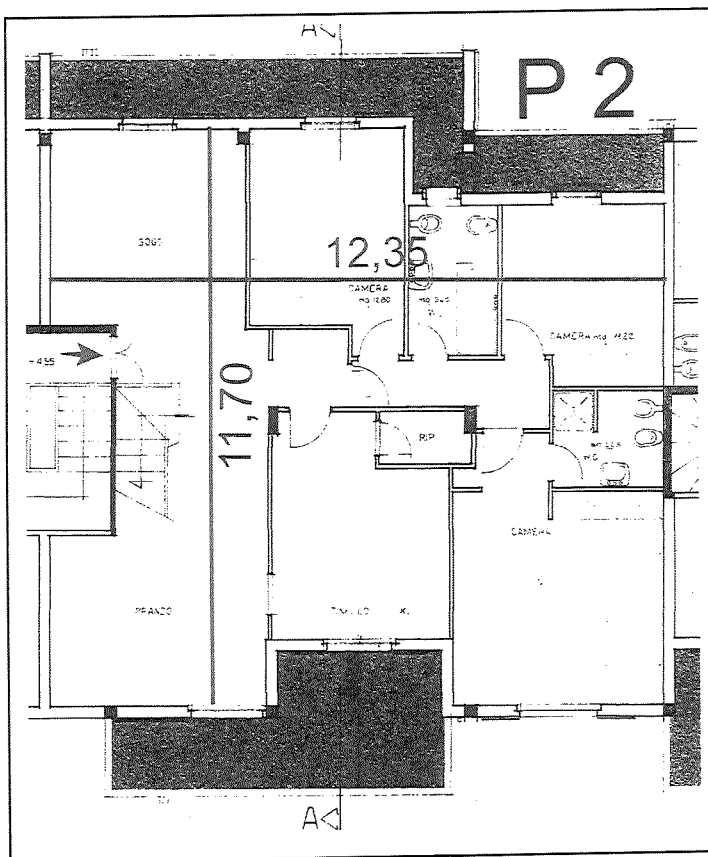
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO

Il fabbricato condominiale è confinante con la via pubblica dalla quale si accede a mezzo più ingressi, singoli o comuni per i piani primo direttamente dal marciapiede comunale e a mezzo rampa di accesso alle autorimesse. Le abitazioni del primo piano hanno accesso indipendente, le abitazioni del piano secondo hanno accesso da scala comune ogni due appartamenti che permette anche l'accesso al P. seminterrato. Il fabbricato è stato ultimato nell'anno 1980, con caratteristiche costruttive tipiche: ossatura in cemento armato e tamponatura in parte in laterizio faccia vista e in parte il laterizio intonacato. Le finiture esterne sono in buono stato di conservazione, non evidenziano necessità di interventi manutentivi,

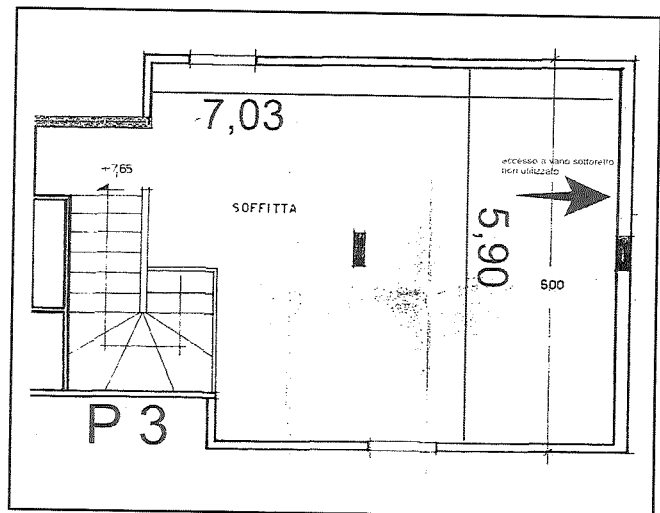
ABITAZIONE

All'abitazione in oggetto si accede dal civico 32 e dalla scala in comune con la particella 1251 sub 7, ed è posizionata nella parte centrale del fabbricato. L'abitazione si sviluppa al piano secondo e terzo, al piano 1 seminterrato un ripostiglio e garage confinanti.

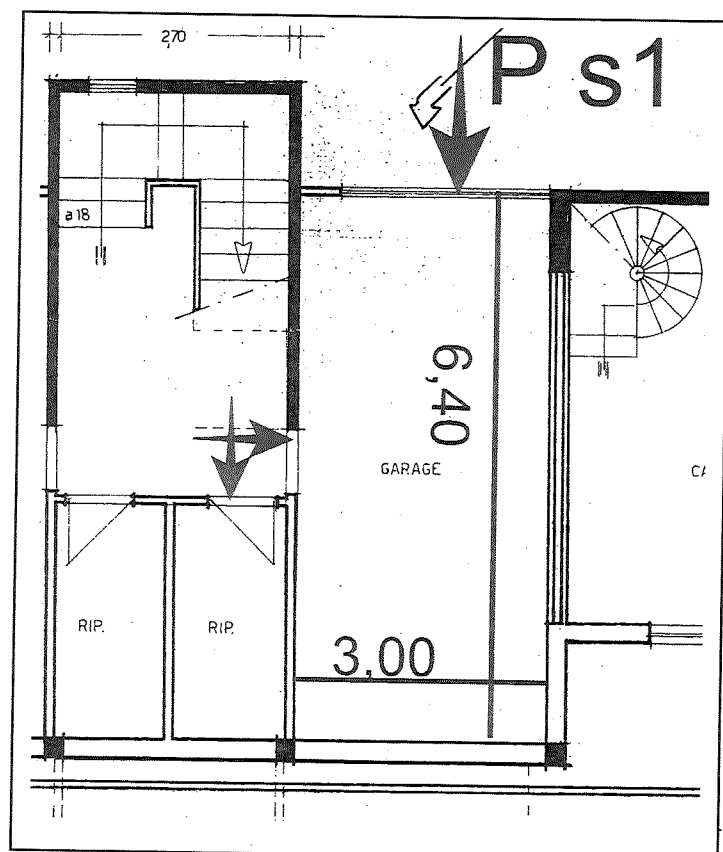
L'unità abitativa è così composta: al piano secondo si entra nel soggiorno/pranzo che si affaccia sul lato nord e sud e permette l'accesso al tinello /cucina e da questa ad ripostiglio, poi dal corridoio si accede a tre camere e due bagni. L'abitazione è dotata di due terrazzi posizionati sul lato nord e sud, ai quali si accede dalla cucina, dal soggiorno e dalle camera. Dalla cucina e camera adiacente c'è l'affaccio su via Arcidosso; dal soggiorno e le altre due camere su distacco con fabbricato.



Con scala interna dal l' area soggiorno si accede al piano terzo, costituito da unico ambiente ad uso mansarda con altezza utile interna di mt 2,10, è dotata di due piccole finestre e sul lato ovest (lato più stretto) si accede ad un sottotetto non utilizzato e non catastalmente di proprietà.



Al piano seminterrato 1° si accede sia da scala condominiale interna sia dalla corte comune ed è composto da ripostiglio con attiguo garage.



Confini: P. seminterrato: scala comune, prop. , terrapieno,

Al piano secondo, scala comune, prop. , via Arcidosso, prop
, corte comune.

Al piano terzo prop. Via Arcidosso, corte comune

DESCRIZIONE INTERNA

Il piano seminterrato è composto da garage avente dimensioni proporzionalmente ampie con finiture ordinarie, il magazzino annesso ha finiture ordinarie, al momento è completamente arredato con scaffalature ripiene di articoli da idraulica ed elettricità.

L'abitazione ha finiture interne ed esterne di buona fattura, pavimenti (in parquet e ceramica), rivestimenti in ceramica, battiscopa e porte in legno, gli infissi interni ed esterni in legno con lavorazioni pregiate.

Il piano mansarda ha finiture ordinarie ed in buono stato.

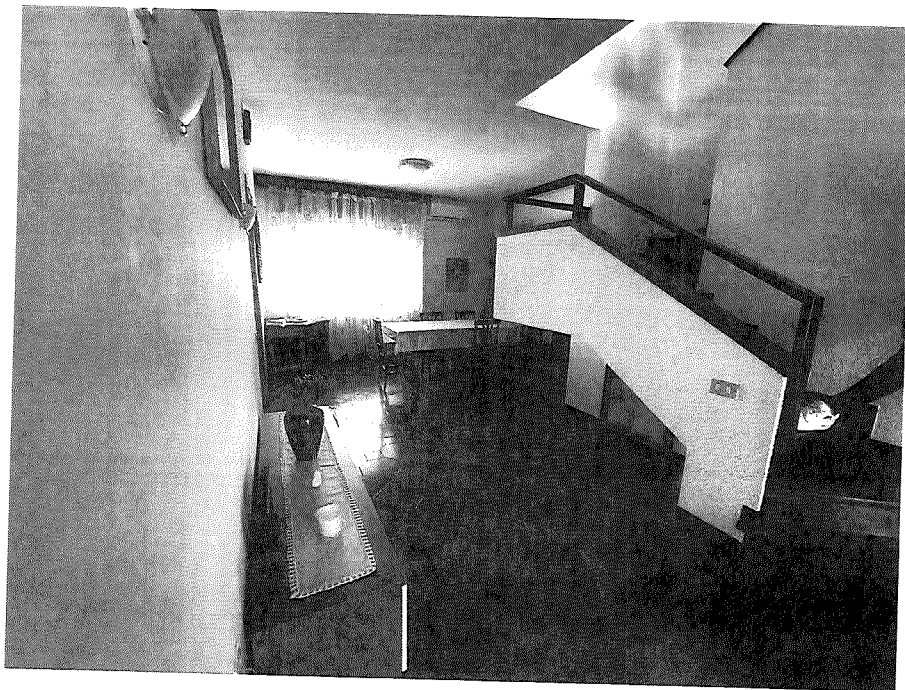
L'abitazione è allacciata alle forniture di acqua , luce e gas con impianti funzionamenti, il riscaldamento autonomo è dato da caldaia a metano.

L'immobile si presenta nel complesso in ottimo stato di manutenzione.

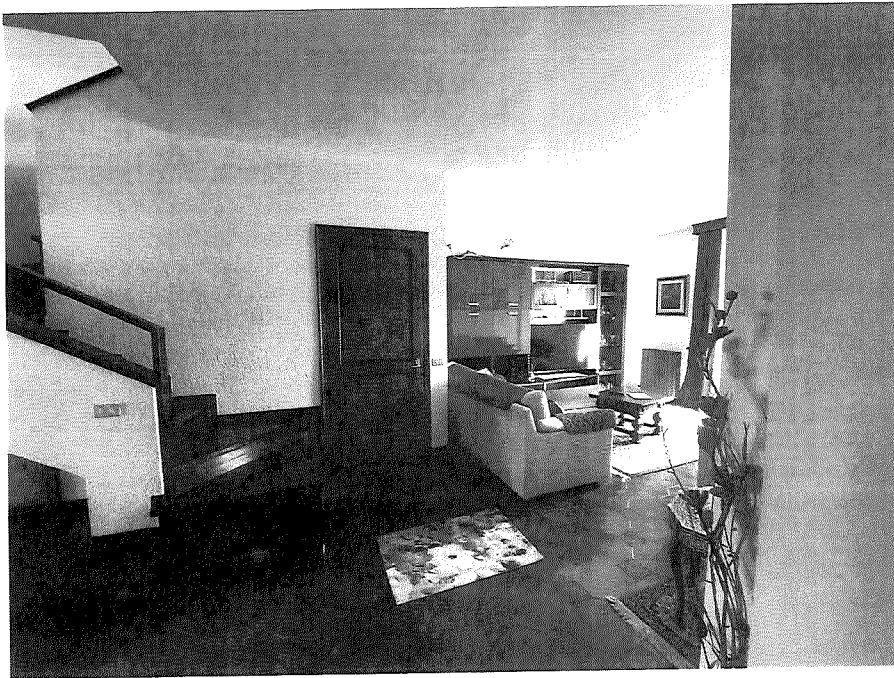
Si inseriscono alcune foto dei locali principali scattate al momento del sopralluogo



INGRESSO



SOGGIORNO



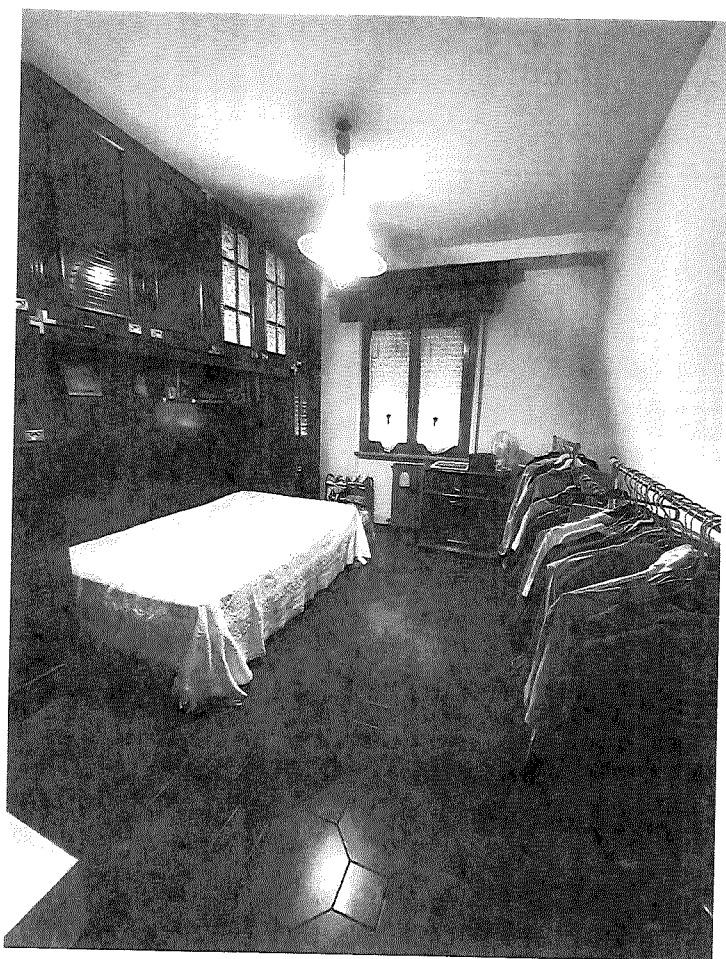
SOGGIORNO



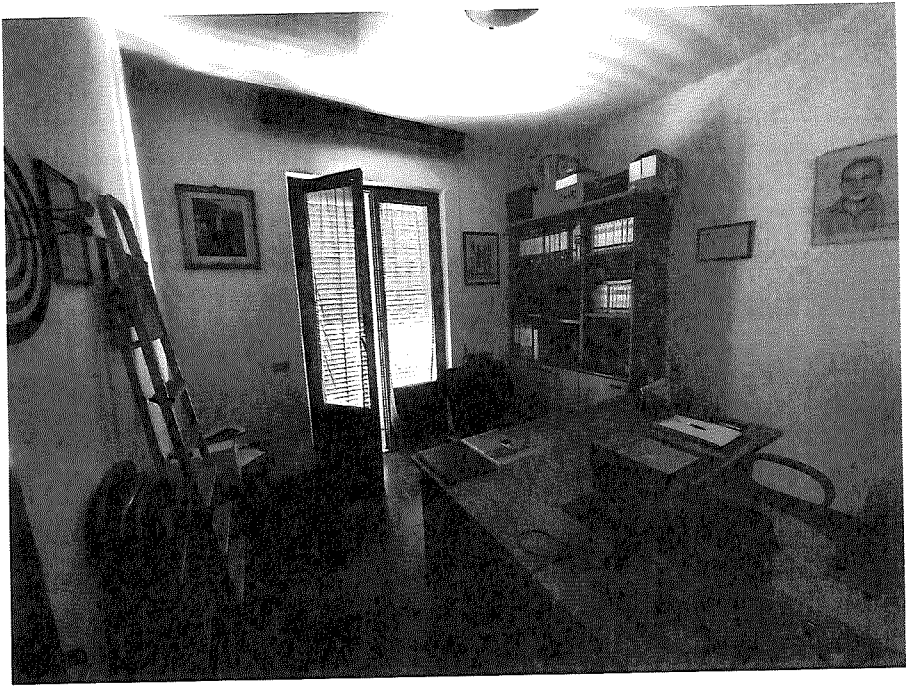
CUCINA



TERRAZZA
DI
CUCINA



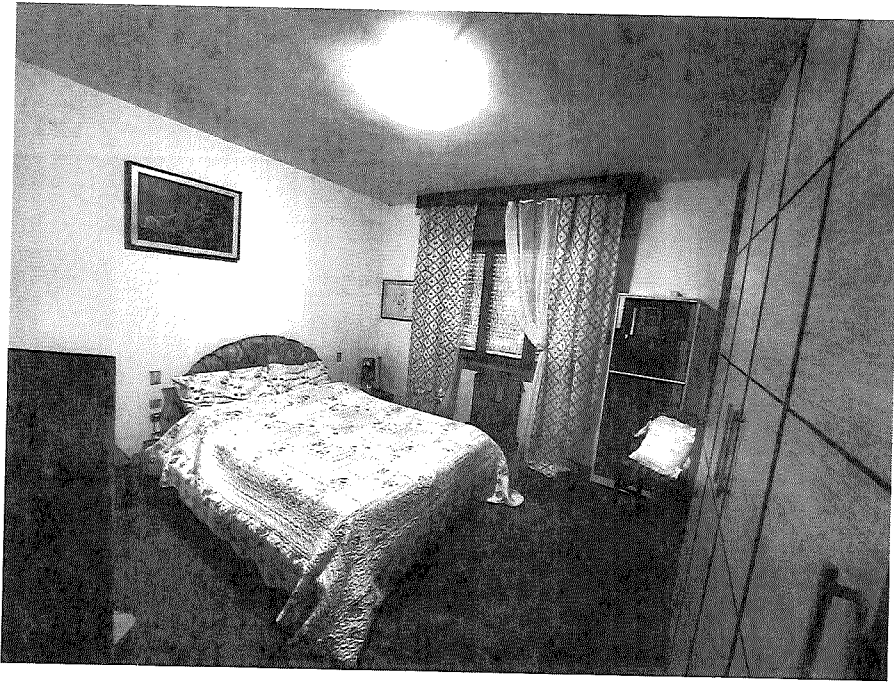
CAMERA



STUDIOLO



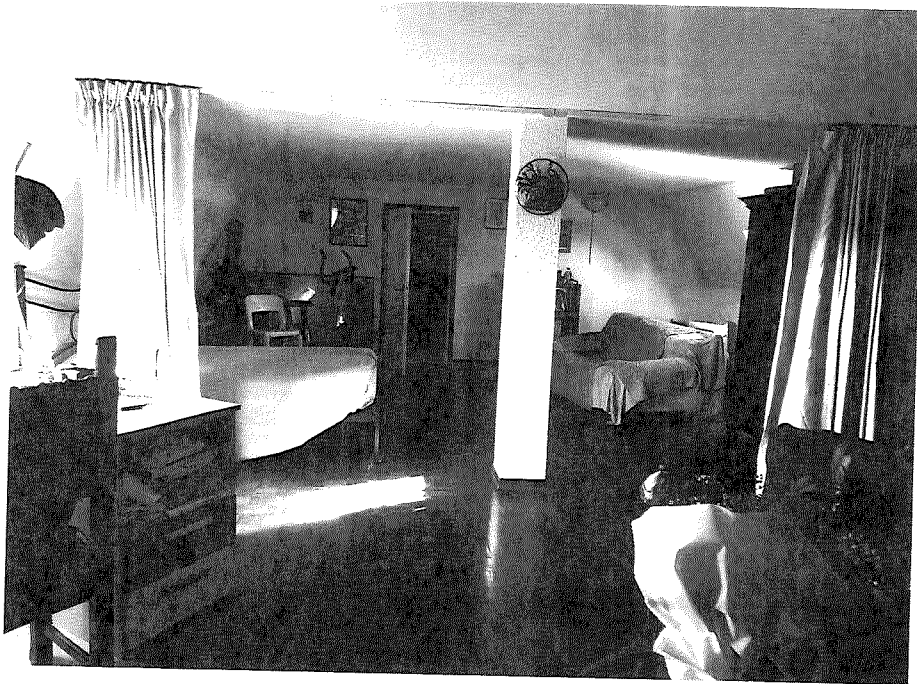
STUDIOLO



CAMERA



BAGNO



P.3°
MANSARDA



GARAGE

CONDUZIONE

Il sopralluogo è stato possibile con le chiavi in possesso della Sig.ra _____, all'interno non era presente nessuna persona anche se la presenza di oggetti personali, abbigliamento e scarpe esposti nella camera, biancheria stesa ad asciugare, nel terrazzo, accessori personali nel bagno, la caldaia termica accesa, facevano supporre che l'abitazione fosse abitata da persone.

	SUPERFIFICI			
	NETTA	LORDA	COEF	SUP. convenzionale
ABITAZIONE P.2	126,40	134,70	1,00	134,70
MANSARADA P 3	47,00	49,00	0,50	24,50
TERRAZZI P 2	30,00		0,30	9,00
RIPOSTIGLIO P 1S	3,50	3,50	0,30	1,05
GARAGE P 1 S	23	23	0,5	11,50
			TOT mq	180,75

*Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile è stato effettuato secondo i criteri della Norma UNI 10750:2005 e quanto previsto dal D.P.R. 138/98

SUPERFICIE DI CALCOLO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' APPARTAMENTO MQ 180,00

DESCRIZIONE CATASTALE DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				
N°	Sezione	Foglio	Particella	sub	Cat	CL	Consistenza	Sup Catastale	Rendita €
1		87	1251	7	A/2	4	9,0 vani	188 mq	1394,43
2		87	1251	8	C/6	6	22 mq	24 mq	120,44

La visura catastale riporta il titolo di proprietà:

1/2-

PER 1/2,

ma con sentenza del Tribunale di Grosseto n° 19/2015 del 5/1/2015 rep 10/2015, e conferma della Cassazione con ORDINANZA n 12611 del 2022 la proprietà è stata assegnata a **per la quota di proprietà di 1/1--** Dovrà quindi essere effettuata la voltura catastale

VALUTAZIONE

- CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico-comparativa.

Tale metodologia ha come prassi la costruzione, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento (zona OLIVETO).

Pertanto, in relazione a ciò, si è ritenuto di utilizzare per la comparazione sia i dati desunti da annunci pubblicitari di vendita di immobili simili, sia dai valori OMI pubblicati dall' Agenzia delle Entrate sia dai prezzi indicati dal borsino immobiliare, confrontando gli stessi e valutando le possibili discordanze dello stato d' uso e manutenzione, tipologia abitativa, posizione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO UNITARIO A MQ

	PIANO	mq	RICHIESTA		prezzo
TABELLE OMI				2600,00	2600,00
BORSINO IMMOBILIARE				2 650,00	2 650,00
pubblicità vendita appartamento	1	130	310 000,00	2.380,00	2 380,00
pubblicità vendita villetta	t	280	600 000,00	2.140,00	2 240,00
				MEDIA	2 450,50

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO PARI A € mq 2.450,00

I valori su esposti si possono utilizzare per l'abitazione, per il posto auto, recenti vendite in condominio simile si sono concluse con un prezzo medio di €/mq di circa € 2.450,00

VALUTAZIONE

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono individuate nei precedenti paragrafi e riguardano in particolar modo l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, l'accesso, lo stato locativo, le servitù, la consistenza e tipologia del bene, i suoi dati metrici.

In applicazione del metodo comparativo si può riferire che il mercato locale attualmente è abbastanza stagnante, tendenzialmente al ribasso, le proposte di vendita si concludono dopo molti mesi di attesa.

Il valore medio a mq rappresentato nelle precedenti tabelle è da ritenere congruo in considerazione della finalità della perizia.

Pertanto avremo: mq 180,00 x 2.450,00 = € 441.000,00

Valore totale arrotondato a € 440.000,00

(quattrocentoquarantamila/00)

NOTE

- La valutazione dell'abitazione e posto auto è stata fatta considerando le stesse unità libere da affitti, comodati etc, disponibile sul mercato.

Facendo un confronto tra il valore stimato oggi ed il valore di perizia dell'arch. Cecilia Luzzetti redatta in data 23-12-2003 ed allegata alla pratica : Esecuzione Immobiliare n° 231/98 al Tribunale di Grosseto secondo i dati ISTAT (rivaluta), abbiamo:

		valore	coef	valore aggiornato
valore stimato 2003	€	385 000,00	1,451	558 000,00
valore stimato 2025	€	440 000,00		

Se ne deduce che nonostante le differenze dovute alle condizioni economiche diverse, il valore stimato ad oggi appare comunque prudente.

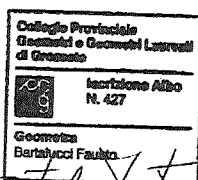
Ritengo opportuno aggiungere alla stima di un possibile canone di affitto, determinato sulla media di valori indicati sul portale (Borsino Immobiliare e Valori OMI Agenzia Entrate) dal prospetto seguente risulta:

	MESE		superf mq	aff. mese min	aff/mese/max
	€/mq min	€/mq max			
BORSINO IMMOBILIARE	8,3	9,6	180	1 494,00	1 728,00
VALORI OMI	8	9,7	180	1 440,00	1 746,00
VALORE MEDIO GENERALE				1 602,00	

Canone mensile di € 1.600,00 paria € 19.200,00 annui.

Grosseto, 13/03/2025

Geom. Fausto Bartalucci



BARTALUCCI
FAUSTO
Collegio dei
Geometri di
Grosseto
Geom. Fausto
13.03.2025
18:20:04
GMT+02:00