

**ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
DEL TRIBUNALE DI GROSSETO**

**Esecuzione immobiliare n. 190/2019 R.G.E.I. promossa da:**

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

**contro**

**PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILE A CIVILE ABITAZIONE UBICATO  
NEL COMUNE DI MANCIANO VIA CIRCONVALLAZIONE SUD**

**Premessa**

Il sottoscritto Arch. Marco Fabbri, cod. fisc. FBBMRC62R30D656Z, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 189, con studio in Follonica (GR), Via E. Balducci 15/A, veniva nominato dal Tribunale di Grosseto, nella persona del Giudice Dott.ssa Claudia Frosini delegata alle esecuzioni, C.T.U. nella Procedura Giudiziaria n. 190/2019. Nella fattispecie il Giudice poneva i seguenti quesiti:

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);
2. descriva, 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.);
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 erranei 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;
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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
  5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  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;
  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;
  8. dica, se l'immobile è pignoramento 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 alleggando 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;
  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 di 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;



Nel ventennio in esame, a tutto il 12.12.2019, l'immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. **TRASCRIZIONE** del 16/07/1994 - Registro Particolare 5465 Registro Generale 8593 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 20/242 del 03/05/1994 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
2. **TRASCRIZIONE** del 07/12/1994 - Registro Particolare 9260 Registro Generale 14044 Pubblico ufficiale BERNARDINI ENZO Repertorio 34187 del 21/11/1994 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
3. **TRASCRIZIONE** del 04/04/2003 - Registro Particolare 3891 Registro Generale 5500 Pubblico ufficiale BERNARDINI ENZO Repertorio 47161/22338 del 26/03/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
4. **ISCRIZIONE** del 04/04/2003 - Registro Particolare 1001 Registro Generale 5520 Pubblico ufficiale BERNARDINI ENZO Repertorio 47162 del 26/03/2003. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
5. **TRASCRIZIONE** del 16/07/2004 - Registro Particolare 7791 Registro Generale 12168 Pubblico ufficiale PANUCCIO UGO Repertorio 64629/12687 del 12/07/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
6. **ISCRIZIONE** del 16/07/2004 - Registro Particolare 2743 Registro Generale 12169 Pubblico ufficiale PANUCCIO UGO Repertorio 64630 del 12/07/2004. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
7. **ISCRIZIONE** del 01/09/2008 - Registro Particolare 2807 Registro Generale 13297 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 11872 del 27/08/2008. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2189 del 27/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE).
8. **ISCRIZIONE** del 04/11/2009 - Registro Particolare 3163 Registro Generale 15764 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 143423/51 del 30/10/2009. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE Ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1384 del 02/09/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE).
9. **TRASCRIZIONE** del 12/12/2019 - Registro Particolare 12504 Registro Generale 17263 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL

TRIBUNALE Repertorio 2396 del 11/11/2019. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE AL VENTENNIO:**

Come dichiarato dal Dott. Carmelo Candore notaio in Arcisate (VA), in ordine all'immobile in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 12.12.2019, sono state rilevate le seguenti provenienze:

- pervenire agli esecutari

Notaio Panuccio Ugo, in Orbetello (GR), numero 64629/12687 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 16/07/2004 ai numeri 12168/7791,

ricevuto dal Notaio Bernardini Enzo, in Manciano (GR), numero 47161/22338 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 04/04/2003 ai numeri 5500/3891,

Bernardini Enzo in Manciano (GR), numero 34187 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 07/12/1994 ai numeri 14044/9260.

La documentazione in atti risulta completa. Nella fattispecie è verificata 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) unitamente all'atto di provenienza ultraventennale.

Risposta al quesito n. 02

**Descrizione dell'Immobile**

L'immobile oggetto di perizia è porzione di un fabbricato ubicato in Via Circonvallazione Sud, nel Comune di Manciano, al margine del centro storico. Il complesso immobiliare di cui il cespite fa parte, consta di quattro

piani fuori terra serviti da un vano scale privo di ascensore e complessivi otto alloggi. Al condominio, a cui si accede dalla pubblica via, è, in generale, prossimo ai servizi primari. Il fabbricato è stato realizzato intorno alla metà del secolo scorso presenta quattro piani fuori terra, conformazione regolare e copertura a falde inclinate. Lo stabile presenta la struttura portante in muratura, facciate intonacate, fatta eccezione di una balsa in cotto al piano terra, ed in fissi esterni in legno dotati di sistemi oscuranti a persiana. La porzione immobiliare oggetto di stima si colloca al piano terzo dello stesso. All'alloggio si accede mediante una scala interna di uso condominiale priva di ascensore.

La distribuzione interna dell'alloggio si sviluppa tutta a livello. La stessa consta di un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, una camera matrimoniale, una camera singola, un locale bagno. Dal locale soggiorno si accede al terrazzo dalle dimensioni contenute che affaccia sulla Via della Circonvallazione.

L'alloggio ha un'altezza utile interna di mt. 2,95.

I locali di cui è composto l'alloggio presentano le seguenti consistenze utili:

Locali	Superficie utile in mq
Soggiorno	18,42
Cucina	11,55
Ripostiglio 01	1,90
Ripostiglio 02	1,20
Camera matrimoniale	17,20
Camera singola	13,34
Bagno	6,60
<b>Sommano superfici utili</b>	<b>70,21</b>
<b>Pertinenze</b>	
Terrazzo	2,80
<b>Sommano superfici terrazzi</b>	<b>2,80</b>

L'unità immobiliare presenta, altresì, infissi esterni in legno dotati vetro camera, infissi interni in legno trattato al naturale, intonaci a civile e pavimentazione, dei vari ambienti, in ceramica di diverso formato e colore. L'impianto elettrico, sotto traccia, per quanto desumibile da un esame a vista, è dotato di dispositivi e componenti in grado di garantire il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza richiesti dalla normativa. L'impianto di riscaldamento consta di una caldaia a basamento, della potenza termica nominale di 24 kW, alimentata a gasolio, ed elementi radianti in alluminio posti a parete. All'interno del soggiorno è presente una stufa cucina a legna. L'impianto idrico sanitario, del tipo sottotraccia, appare conforme alla vigente normativa in materia. La produzione di acqua calda sanitaria

avviene tramite scaldabagno elettrico da 80 litri con potenza termica di 1,2 KW. L'unità immobiliare, attualmente, non è allacciata alla rete GAS nazionale; è presente una bombola del gas posizionata sotto il piano cottura che, tramite una tubazione a vista, alimenta il piano cottura presente in cucina.

Per maggiori dettagli concernenti gli impianti elettrico, di riscaldamento e di produzione di acqua calda si rimanda alla specifica relazione redatta dall'Ing. Pannozzo.

L'alloggio complessivamente presenta un grado di finitura di tipo economico ed un buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare confina con altre proprietà private su tre lati e con la Via della circonvallazione Sud sul quarto lato.

L'alloggio, ai sensi della vigente normativa in materia di prestazione energetica, risulta classificato in categoria F, come evincibile dall'APE redatto dall'Ing. Pannozzo.

Risposta al quesito n. 03

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano l'unità immobiliare correttamente e consentono la sua univoca identificazione.

All'istanza di vendita risulta allegato la certificazione notarile dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare con l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sullo stesso ed il quadro sinottico delle provenienze nel ventennio.

Risposta al quesito n. 04

#### **Verifica conformità catastale**

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si rilevano piccole incongruenze nella distribuzione interna dell'alloggio. Le variazioni riscontrate non comportano modifiche sostanziali alla rendita catastale dell'unità immobiliare.

Risposta al quesito n. 05

#### **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Il Piano Operativo del Comune di Manciano, approvato con deliberazione del C.C. n°44 del 30.11.2017, norma l'unità immobiliare oggetto di stima nell'ambito della Tavola 4.6 prevedendo, per la stessa, interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "D4" di cui all'art. 10 della Sezione Normativa – Allegato 1.

Sinteticamente, per la fattispecie, l'art. 10 dell'Allegato 1 prevede quanto segue.

*E' ammessa la demolizione parziale o totale dell'edificio e la sua ricostruzione con la stessa volumetria e sullo stesso sedime risultante dagli elaborati grafici di Piano o da adeguata documentazione catastale.*

*La nuova costruzione potrà essere realizzata con tecnologie diverse da quelle tradizionali, ma seguendo criteri di corretto inserimento nel contesto che la ospita, in particolare per quanto riguarda le finiture esterne.*

*Gli interventi di ampliamento o sopraelevazione sono individuati nelle planimetrie di progetto con apposito simbolo grafico.*

*L'entità e la posizione del nuovo volume sono indicati specificamente per ogni singolo intervento con l'indicazione dei mc. o dell'altezza (numero piani) massimi consentiti.*

*La sopraelevazione si intende estesa a tutto il sedime dell'edificio, così come individuato negli elaborati grafici, e non può superare complessivamente l'altezza di un piano abitabile.*

*I volumi aggiunti dovranno uniformarsi alle caratteristiche morfologiche e tipologiche, alle tecniche ed ai materiali costruttivi e di finitura dell'edificio su cui si inseriscono.*

*Per gli edifici ad uso abitativo soggetti alla categoria di intervento D4, compresi all'interno del perimetro dei Centri abitati, sono ammessi, nel rispetto dei limiti imposti dalle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti, incrementi di superficie utile lorda "una tantum" per esigenze igienico-funzionali. Tali incrementi non possono comunque superare i seguenti limiti:*

- fino al raggiungimento della superficie utile di 110 mq. per le unità abitative al di sotto di tale ampiezza;*
- 20% di superficie utile lorda per quelle oltre 110 mq.*

*E' inoltre consentito l'ampliamento secondo le direttive del Piano Casa della Regione Toscana.*

*In tali casi, trattandosi di riconfigurazione di aree urbane, la Snr aggiuntiva non può superare il 30% della Sul.*

*In caso di sopraelevazione l'altezza massima consentita non può superare quella degli edifici contigui; quando vi sia differenza di altezze si fa riferimento all'altezza media.*

*Incrementi più consistenti, su edifici sottoposti alla categoria di intervento D4, possono essere realizzati nei centri abitati, solo attraverso l'approvazione di un apposito Piano di Recupero, esteso a tutto l'organismo edilizio o agli edifici facenti parte dello stesso isolato o complesso, e in tal caso è ammesso:*

- il cambio di destinazione d'uso, secondo quanto previsto dalle specifiche norme di zona se conforme al monte alloggi disciplinato dal presente P.O., se in contrasto, a parità di quantità di alloggi tra prima e dopo l'intervento e quindi per semplice ampliamento delle residenze presenti;*
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche per volumi condonati, che consentano, nelle aree di pertinenza, la demolizione e ricostruzione delle stesse quantità volumetriche con parametri diversi dagli esistenti, anche accorpendo volumi separati, purché l'intervento risulti a parità di destinazione d'uso e conforme al monte alloggi disciplinato dal presente P.O.;*
- la ricostruzione di edifici che hanno subito crolli totali o parziali attraverso la ricostruzione filologica degli stessi.*

*Per gli edifici a destinazione industriale, artigianale, posti in aree sature e dotate di opere di urbanizzazione già prese in carico dall'Amministrazione*

è consentito l'ampliamento planimetrico fino al 50% della superficie utile lorda tramite intervento diretto a condizione:

- che l'altezza non superi quella del fabbricato esistente;
- che sia dimostrata la congruenza degli spazi interni al lotto destinati a parcheggio.

Per gli edifici a destinazione commerciale e turistico ricettiva posti in aree sature e dotate di opere di urbanizzazione già prese in carico dall'Amministrazione è consentito l'ampliamento planimetrico fino al 20% della superficie utile lorda tramite intervento diretto a condizione:

- che l'altezza non superi quella del fabbricato esistente;
- che sia dimostrata la congruenza degli spazi interni al lotto destinati a parcheggio.

A tutti gli ampliamenti di natura industriale, artigianale, commerciale e turistico ricettiva è consentita la deroga in relazione alla potenzialità di adeguare o realizzare servizi igienici per portatori d'handicap per la superficie massima netta di 6,00 mq. comprensiva di bagno e antibagno.

Risposta al quesito n. 06

#### **Verifica conformità urbanistica**

La costruzione di cui l'unità immobiliare è parte risulta realizzata intorno alla metà del secolo scorso. La richiesta di accesso agli atti effettuata dallo scrivente all'ufficio tecnico del Comune di Manciano ha prodotto la sola comunicazione di ex art. 26 della legge 47/85 del 12.12.1994 per modifiche interne all'unità immobiliare oggetto di stima. Da evidenziare che l'alloggio in perizia, nello stato attuale, si presenta sostanzialmente invariato rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata presso l'ex UTE in data 20.04.1953.

Considerando l'epoca di costruzione dello stabile e le risultanze del dell'accesso agli atti, considerando, altresì, che in fase di sopralluogo non sono emerse irregolarità edilizie, la porzione immobiliare in perizia può ritenersi legittima sul piano edilizio e conforme alle autorizzazioni rilasciate nel corso degli anni dall'amministrazione comunale.

Risposta al quesito n. 07

#### **Lotti di vendita**

Considerate le caratteristiche intrinseche degli immobili, allo stato attuale, può essere ipotizzata, esclusivamente, la vendita in unico lotto.

Risposta al quesito n. 08

#### **Quota di pignoramento**

L'immobile risulta pignorato per la piena ed intera proprietà e non risulta divisibile in natura.

Risposta al quesito n. 09

#### **Stato d'uso dell'immobile**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato

contratti di locazione in atti.

Non vi sono

Risposta al quesito n. 10

**Assegnazione al coniuge**

Il bene in perizia non rientra tra i casi previsti al quesito n. 10.

Risposta al quesito n. 11

**Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali o di usi civici**

L'immobile non risulta gravato da vincoli.

Risposta al quesito n. 12

**Determinazione del valore dell'immobile**

Considerato lo scopo della presente perizia estimativa, in ragione delle caratteristiche e dell'aspetto economico proprio della realtà di cui trattasi, la valutazione viene effettuata con il criterio di stima a *Valore di mercato*, mediando i risultati ottenuti per via *sintetica - comparativa* e quelli ottenuti per *capitalizzazione del reddito netto*.

*Determinazione della superficie commerciale dell'immobile*

La determinazione della superficie commerciale finalizzata alla stima dell'immobile viene ottenuta raggugiando, con delle percentuali rilevate sul mercato immobiliare locale, le superfici con diversa destinazione d'uso (terrazzi, portici, locali accessori, ecc.), e considerando un'incidenza media delle murature nella misura del 15%, il tutto secondo il dettaglio riportato nella tabella seguente.

Alloggio	mq.	Coefficiente Raggiunglio	Superficie Raggiungliata
Soggiorno	18,42	1,00	18,42
Cucina	11,55	1,00	11,55
Ripostiglio 01	1,90	1,00	1,90
Ripostiglio 02	1,20	1,00	1,20
Camera matrimoniale	17,20	1,00	17,20
Camera doppia	13,34	1,00	13,34
Bagno	6,60	1,00	6,60
<b>Somma sup. utile alloggio</b>	<b>70,21</b>		<b>70,21</b>
<b>Incidenza media murature 20% della S.U.</b>			<b>14,04</b>
Pertinenze accessorie alloggio	mq.	Coefficiente Raggiunglio	Superficie Raggiungliata
Terrazzo	3,00	0,30	0,90
<b>Somma sup. commerciale loc. accessori ecc.</b>			<b>0,90</b>
<b>Somma sup. commerciale complessiva (alloggio + terrazzo)</b>			<b>85,15</b>

Applicati i coefficienti di ragguaglio e considerata l'incidenza media delle murature l'immobile in perizia ha una consistenza commerciale di circa mq. 85,00.

#### *Indagine di mercato e scelta dei prezzi*

Da indagini di mercato effettuate in loco concernenti compravendite recenti di immobili simili per tipologia edilizia e vetustà di quello oggetto di perizia estimativa, ubicati nell'abitato di Manciano, nello stesso quartiere od in quartieri limitrofi, sono stati rilevati prezzi di vendita di alloggi per mq. commerciale, compresi tra €. 900,00 ed €. 1.200,00 e canoni di locazione medi annui compresi tra €/mq. 30,00 ed €/mq. 40,00. Si rileva, altresì, che l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia delle Entrate, per l'abitato di Manciano riporta valori unitari di mercato, per edilizia economica e per superficie commerciale, di €/mq. 560,00/830,00, mentre il Borsino Immobiliare, sempre per la stessa zona (2<sup>a</sup> Fascia), indica un valore medio degli alloggi di €/mq. 1.197,00.

Le spese e le detrazioni da applicarsi sul canone di locazione annuo in ragione del mercato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile possono ricomprendersi nelle seguenti percentuali:

- Quota di reintegrazione il 2% - 3% sul canone di affitto;
- Quota di manutenzione straordinaria il 2% - 4% sul canone di affitto;
- Amministrazione il 1% - 4% sul canone di affitto annuo;
- Sfitto e inesigibilità il 2% - 4% sul canone di affitto annuo;
- Tasso di interesse attivo mediamente 1%.

Da indagini di mercato effettuate in loco concernenti investimenti immobiliari analoghi a quelli oggetto di perizia estimativa oltre ad investimenti alternativi, con fattore di rischio simile a quello immobiliare di specie, è stato possibile desumere saggi di capitalizzazione compresi tra il 3% ed il 4%.

#### *Considerazioni per la scelta dei prezzi dei canoni unitari e del saggio di capitalizzazione*

L'unità immobiliare in perizia risulta ubicata nell'abitato del Comune di Manciano, in un quartiere di edilizia popolare prossimo al centro storico a prevalente destinazione residenziale, dotato dei servizi primari e, pertanto, mediamente ricercata. Da evidenziare l'epoca di costruzione del fabbricato (anno 1953) e l'ubicazione al terzo piano senza ascensore dell'unità immobiliare in trattativa.

Le finiture, le dotazioni e le caratteristiche in possesso dell'unità immobiliare, possono considerarsi economiche, mentre può definirsi buono lo stato di manutenzione e conservazione.

#### *Valutazione*

Evidenziato quanto sin qui esposto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di perizia e gli immobili utilizzati per la comparazione secondo i richiamati metodi di

stima, applicate le dovute aggiunte e detrazioni, si addivene di seguito alla individuazione dei parametri di mercato adottati per la fattispecie.

*Metodo sintetico comparativo*

- ⇒ Residenza - superficie commerciale complessiva mq. 85,00;
- ⇒ Valore medio unitario per superficie commerciale €/mq. 1.100,00.

*Capitalizzazione del reddito netto*

- ⇒ Superficie commerciale complessiva mq. 85,00;
- ⇒ Reddito annuo medio, sulla superficie commerciale dell'immobile, €/mq. 35,00;
- ⇒ Interessi attivi (rate posticipate) mediamente 1% sull'intero importo;
- ⇒ Spese:
  - Quota di reintegrazione mediamente il 2% sul canone di affitto annuo;
  - Quota di manutenzione straordinaria mediamente il 2% sul canone di affitto annuo;
  - Amministrazione mediamente il 1% sul canone di affitto annuo;
  - Sfitto e inesigibilità mediamente il 4% sul canone di affitto annuo;
- ⇒ Saggio di capitalizzazione 3.00%.

Nelle tabelle che seguono il calcolo del valore immobiliare secondo i due metodi stima.

<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO</b>			
<b>Superficie commerciale immobile mq.</b>	<b>Reddito lordo unitario medio annuo</b>	<b>Reddito lordo medio annuo complessivo</b>	
85,00	€ 35,00	€ 2.975,00	
<b>Descrizione aggiunte</b>	<b>Reddito annuo lordo</b>	<b>Tasso interesse</b>	<b>Aggiunta</b>
Interessi attivi - mediamente anticipati	€ 2.975,00	1,00%	€ 14,88
<b>Descrizione detrazioni</b>	<b>Reddito annuo lordo</b>	<b>Percentuale applicata</b>	<b>Detrazione</b>
Quota reintegrazione	€ 2.975,00	2,00%	€ 59,50
Manutenzione straord.	€ 2.975,00	2,00%	€ 59,50
Amministrazione	€ 2.975,00	1,00%	€ 29,75
Sfitto e inesigibilità	€ 2.975,00	4,00%	€ 119,00
<b>SOMMANO AGGIUNTE E DETRAZIONI</b>			<b>-€ 252,88</b>
<b>REDDITO NETTO ANNUO (reddito lordo + aggiunte - detrazioni)</b>			<b>€ 2.722,13</b>
Reddito annuo netto		Saggio di capitalizzazione	Valore immobile per capitalizzazione del R.N.
€	<b>2.722,13</b>	<b>3,00%</b>	<b>€ 90.737,50</b>

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE PER COMPARAZIONE DIRETTA		
Superficie commerciale immobile mq.	Valore di mercato unitario	Valore di mercato complessivo
85,00	€ 1.100,00	€ 93.500,00

*Determinazione della media dei valori immobiliari sopra determinati.*

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI IMMOBILIARI		
Valore determinato per capitalizzazione del reddito netto	Valore determinato con metodo sintetico comparativo	Valore di mercato attribuito all'immobile (media dei valori determinati)
€ 90.737,50	€ 93.500,00	€ 92.118,75

#### **Valore dell'immobile**

Il sottoscritto Arch. Marco Fabbri, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Grosseto al n. 189, con studio a Follonica in via Balducci 15/a, in ragione di quanto sopra evidenziato, valuta l'immobile in perizia **all'attualità, per la piena ed intera proprietà, nello stato di manutenzione conservazione in cui si trova e libero da qualsiasi vincolo**, nella cifra tonda di **€ 90.000,00 (novantamilaeuro)**.

#### **Formazione del lotto con confini e dati catastali:**

**Primo e unico lotto** - L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Manciano (GR) al F° 156, p.la 677 sub. 10, categoria A2, Classe 1, di 5 vani, Rendita di € 296,96, della superficie catastale di mq. 93,00 e di mq. 92,00 escluse le aree scoperte.

L'alloggio affaccia/confina sulla via pubblica su di un lato e su proprietà privata sugli altri lati.

**PREZZO BASE: EURO 90.000,00 (novantamilaeuro).**

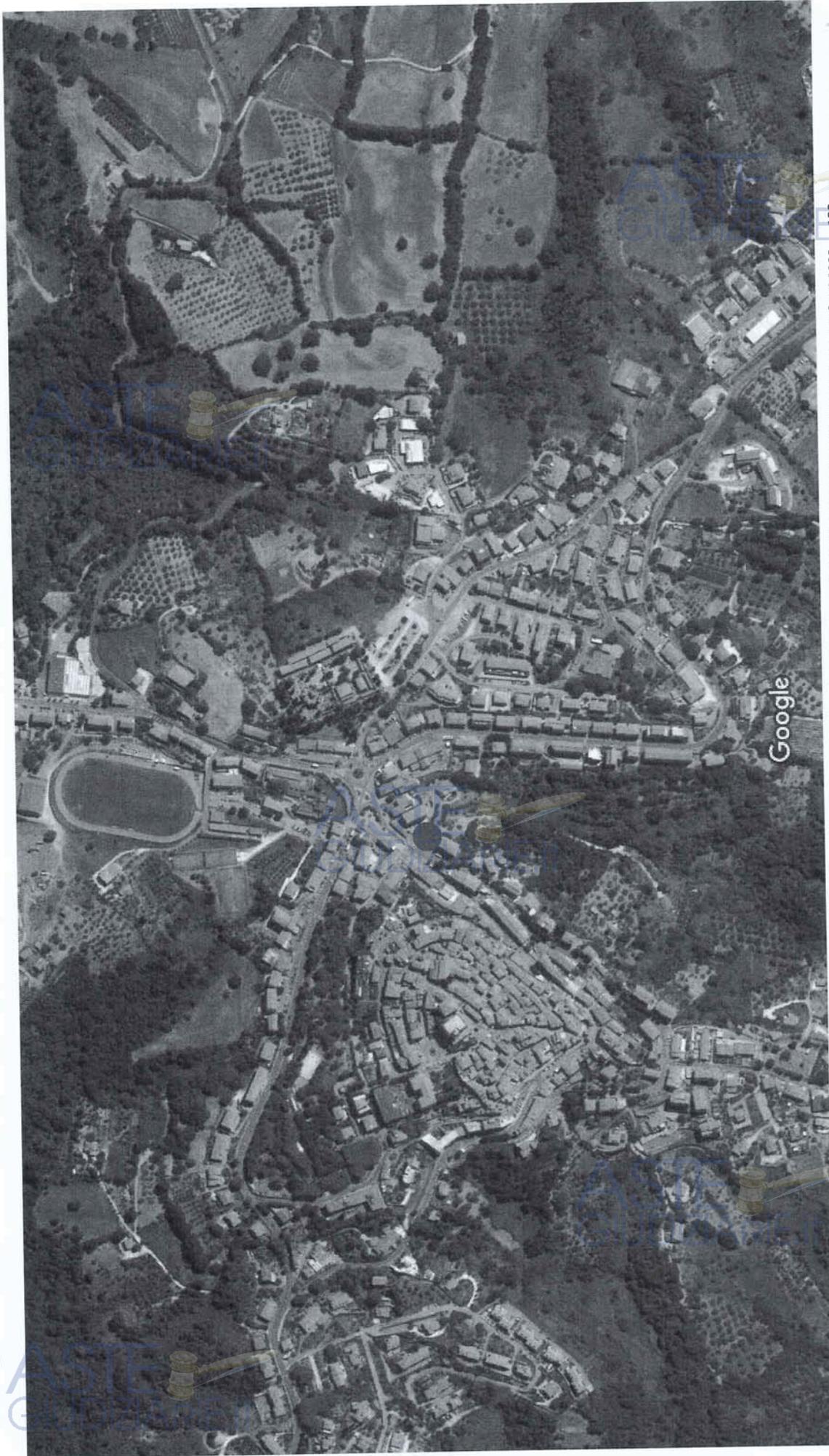
Follonica, li 09.04.2021

Il Consulente Tecnico  
Arch. Marco Fabbri

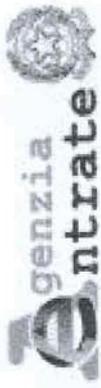
#### **ALLEGATI:**

- Allegato 01 - Ubicazione satellitare;
- Allegato 02 - Estratto mappa catastale;
- Allegato 03 - Visura storica catastale;
- Allegato 04 - Planimetria catastale dell'immobile;
- Allegato 05 - Estratto della normativa edilizia R.U. vigente;
- Allegato 06 - Documentazione fotografica;
- Allegato 07 - "Comunicazione L. 47/85 art. 26" del 12.12.1994.

Google Maps Via Circonvallazione Sud



Immagini ©2020 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2020 100 m



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/02/2020 - Ora: 11.01.22 Segue

Visura n.: T93597 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2020

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di MANCIANO ( Codice: E875)	
<b>Catasto Fabbricati</b>		Provincia di GROSSETO	
<b>INTESTATI</b>		Foglio: 156 Particella: 677 Sub.: 10	
1			
2			

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		156	677	10			A/2	1	5 vani	Totale: 93 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 92 m <sup>2</sup>	Euro 296,96
Indirizzo - VIA CIRCONVALLAZIONE SUD piano: 3; -											
Notifica - Partita 959 - Mod.58 -											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune E875 - Sezione - Foglio 156 - Particella 677

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		156	677	10			A/2	1	5 vani		Euro 296,96 L. 575.000
Indirizzo - , VIA CIRCONVALLAZIONE SUD piano: 3; -											
Notifica - Partita 959 - Mod.58 -											



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 14/02/2020 - Ora: 11.01.22 Segue

Visura n.: T93597 Pag: 2

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2020

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	156	677	10		A/2	1	5 vani		L. 960		Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: , VIA CIRCONVALLAZIONE SUD piano: 3;											
Notifica: Partita 959 Mod.58 -											

#### Situazione degli intestati dal 12/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/07/2004 Repertorio n.: 64629 Rogante: PANUCCIO UGO Sede: ORBETELLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7791.1/2004)			

#### Situazione degli intestati dal 26/03/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/04/2003 Repertorio n.: 47161 Rogante: BERNARDINI ENZO Sede: MANCIANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3891.1/2003)			

#### Situazione degli intestati dal 21/11/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/1994 Voltura in atti dal 19/02/1997 Repertorio n.: 34187 Rogante: BERNARDINI Sede: MANCIANO Registrazione: UR Sede: ORBETELLO n.: 946 del 06/12/1994 COMPRAVENDITA (n. 380.1/1995)			

#### Situazione degli intestati dal 27/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2020

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI DA SCACCI PER CANTIERI) - Istante in atti dal 10/12/1996 Registrazione: UR Sede: ORBETELLO Volume: 242 n: 20 del 13/04/1994

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N. 1			
2			

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

- creazione di cucine ad areazione forzata (cucinotti) di superficie non inferiore a 4 mq purchè 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

#### ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA d4 (SOSTITUZIONE EDILIZIA)

Riferimento Tavole	Località	Zonizzazione in scala 1:2.000
Da Tav. 4.1 a Tav 4.8	Tutti gli insediamenti	 RISTRUTTURAZIONE "d4"

La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia d4 è ammessa per tutti gli edifici che negli elaborati grafici di Piano non sono contrassegnati da apposito simbolo.

Tale categoria si applica agli edifici recenti che non presentano caratteristiche morfologiche e tipologiche di rilievo ed è finalizzata alla sostituzione anche totale dell'organismo edilizio, pur nel rispetto dell'impianto planovolumetrico esistente.

E' ammessa la demolizione parziale o totale dell'edificio e la sua ricostruzione con la stessa volumetria e sullo stesso sedime risultante dagli elaborati grafici di Piano o da adeguata documentazione catastale.

La nuova costruzione potrà essere realizzata con tecnologie diverse da quelle tradizionali, ma seguendo criteri di corretto inserimento nel contesto che la ospita, in particolare per quanto riguarda le finiture esterne.

#### ART. 11 - AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE

Riferimento Tavole	Località	Zonizzazione in scala 1:2.000
Da Tav. 4.1 a Tav 4.8	Tutti gli insediamenti	 SOPRAELEVAZIONI
		 AMPLIAMENTI

Gli interventi di ampliamento o sopraelevazione sono individuati nelle planimetrie di progetto con con apposito simbolo grafico.

L'entità e la posizione del nuovo volume sono indicati specificamente per ogni singolo intervento con l'indicazione dei mc. o dell'altezza (numero piani) massimi consentiti.

La sopraelevazione si intende estesa a tutto il sedime dell'edificio, così come individuato negli elaborati grafici, e non può superare complessivamente l'altezza di un piano abitabile.

I volumi aggiunti dovranno uniformarsi alle caratteristiche morfologiche e tipologiche, alle tecniche ed ai materiali costruttivi e di finitura dell'edificio su cui si inseriscono.

Per gli edifici ad uso abitativo soggetti alla categoria di intervento D4, compresi all'interno del perimetro dei Centri abitati, sono ammessi, nel rispetto dei limiti imposti dalle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti, incrementi di superficie utile lorda "una tantum" per esigenze igienico-funzionali. Tali incrementi non possono comunque superare i seguenti limiti:

- fino al raggiungimento della superficie utile di 110 mq. per le unità abitative al di sotto di tale ampiezza;

– 20%. di superficie utile lorda per quelle oltre 110 mq.  
E' inoltre consentito l'ampliamento secondo le direttive del Piano Casa della Regione Toscana.

In tali casi, trattandosi di riconfigurazione di aree urbane, la Snr aggiuntiva non può superare il 30% della Sul.

In caso di sopraelevazione l'altezza massima consentita non può superare quella degli edifici contigui; quando vi sia differenza di altezze si fa riferimento all'altezza media.

Incrementi più consistenti, su edifici sottoposti alla categoria di intervento d4, possono essere realizzati nei centri abitati, solo attraverso l'approvazione di un apposito Piano di Recupero, esteso a tutto l'organismo edilizio o agli edifici facenti parte dello stesso isolato o complesso, e in tal caso è ammesso:

- a) il cambio di destinazione d'uso, secondo quanto previsto dalle specifiche norme di zona se conforme al monte alloggi disciplinato dal presente P.O., se in contrasto, a parità di di quantità di alloggi tra prima e dopo l'intervento e quindi per semplice ampliamento delle residenze presenti.
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche per volumi condonati, che consentano, nelle aree di pertinenza, la demolizione e ricostruzione delle stesse quantità volumetriche con parametri diversi dagli esistenti, anche accorpendo volumi separati, purché l'intervento risulti a parità di destinazione d'uso e conforme al monte alloggi disciplinato dal presente P.O.
- c) la ricostruzione di edifici che hanno subito crolli totali o parziali attraverso la ricostruzione filologica degli stessi.

Per gli edifici a destinazione industriale, artigianale, posti in aree sature e dotate di opere di urbanizzazione già prese in carico dall'Amministrazione è consentito l'ampliamento planimetrico fino al 50% della superficie utile lorda tramite intervento diretto a condizione:

- che l'altezza non superi quella del fabbricato esistente;
- che sia dimostrata la congruenza degli spazi interni al lotto destinati a parcheggio

Per gli edifici a destinazione commerciale e turistico ricettiva posti in aree sature e dotate di opere di urbanizzazione già prese in carico dall'Amministrazione è consentito l'ampliamento planimetrico fino al 20% della superficie utile lorda tramite intervento diretto a condizione:

- che l'altezza non superi quella del fabbricato esistente;
- che sia dimostrata la congruenza degli spazi interni al lotto destinati a parcheggio

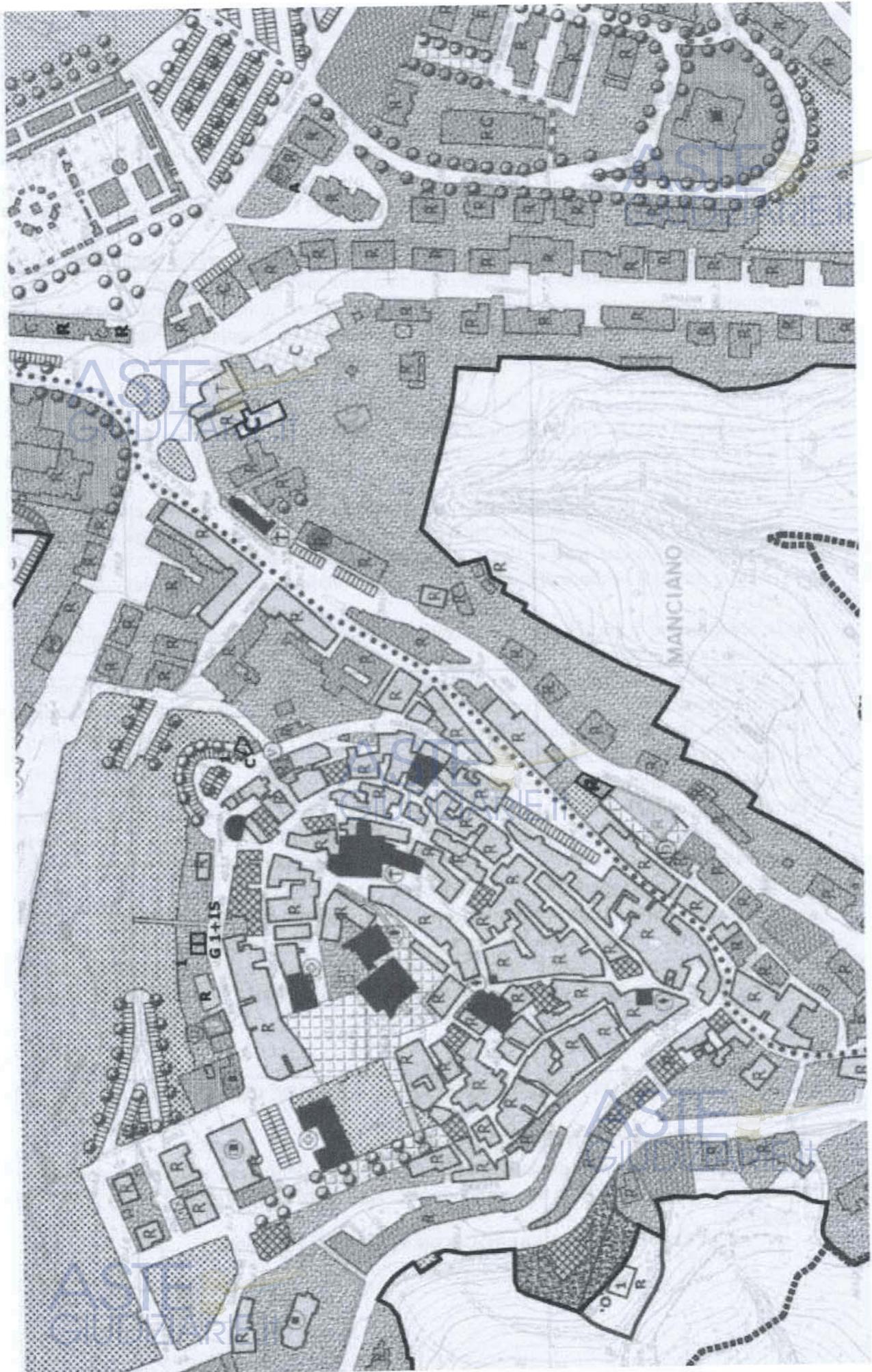
A tutti gli ampliamenti di natura industriale, artigianale, commerciale e turistico ricettiva è consentita la deroga in relazione alla potenzialità di adeguare o realizzare servizi igienici per portatori d'handicap per la superficie massima netta di 6,00 mq. comprensiva di bagno e antibagno.

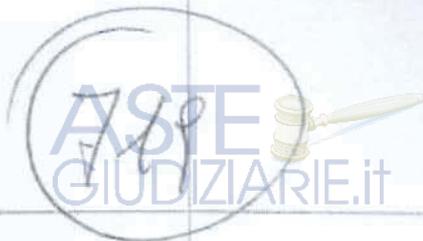
## TITOLO II NUOVA EDIFICAZIONE NELLE AREE URBANE

### ART. 12 - ZONE DI COMPLETAMENTO

Nei lotti di completamento gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione diretta nei limiti e secondo le modalità previste dagli elaborati grafici di Piano ( Tavole 4) denominati:

- **INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE PREVISTI DA P.O. 2015**





COMUNICAZIONE ART. 26

Al Sindaco del Comune di Manciano.

Provincia di Grosseto.



PRESENTANO

relazione e elaborato grafico delle opere edili da eseguire nell'unità immobiliare sopracitata, a firma dell' arch. Serenella Lombardi iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Viterbo al numero 179.

Il sottoscritto dichiara sotto la propria responsabilità che le opere da eseguirsi sono quelle descritte nella documentazione allegata.



Distinti saluti.

Manciano li 12-12-1994

In fede



COMUNE DI MANCIANO  
UFFICIO SEGRETERIA  
17.DIC.1994  
PROG. N. 16442  
CAT. 10 CLASS. 10. FASL. ....



# COMUNE DI MANCIANO

Provincia di Grosseto



VARIANTI INTERNE APPARTAMENTO  
SITO IN VIA CIRCUNVALLAZIONE SUD N. 53

P.LLA 156/10

AI SENSI DELL'ARTICOLO 26 L. 47/85

TAVOLA

RAPP. 1:100  
DATA dicembre '94

TITOLO:



RELAZIONE TECNICA

PROGETTISTA:

Arch. Serenella Lombardi

ORDINE DEGLI  
ARCHITETTI  
DI VITERBO  
E PROVINCIA

Dott. Arch.  
LOMBARDI  
SERENELLA  
N. 179

INDIRIZZO : Via Marsala n.2, Orte (VT)  
C.F. : LMB SNL 56C42 G135Q

PROPRIETA':



P.IVA 01388700567

01028 ORTE (VT)

Via P.Umberto, 2 - Tel e Fax 0761/493015

RELAZIONE TECNICA

REDATTA AI SENSI DELL'ART. 26 L. 28-02-1985, N. 47, PER LE OPERE INTERNE DA ESEGUIRE NELL'APPARTAMENTO SITO IN MANCIANO VIA CIRCONVALLAZIONE SUD N.53., PARTITA 959, FOGLIO 156; SUB 10.



Il sottoscritto Arch. Serenella Lombardi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al numero 179, con studio in Orte (VT), Via Marsala 2, dichiara che le opere da eseguirsi all'interno dell'immobile in epigrafe consistono in:

- modifica di alcune tramezzature interne al fine di suddividere un ripostiglio esistente, variare la apertura della camera da letto e creare una ampia apertura del soggiorno.
- rifacimento completo dell'impianto idricosanitario, elettrico e di riscaldamento.
- rifacimento di pavimenti e rivestimenti.
- sostituzione degli infissi interni ed esterni.

Le predette opere avranno inizio in data 15-12-1994.e conformemente a quanto disposto dall'art. 26, legge 28-02-1985, verranno eseguite nel pieno rispetto delle norme di sicurezza ed igienico sanitarie vigenti, senza peraltro variare la destinazione d'uso, la superficie utile, la volumetria ed i prospetti esterni.

Orte, 10-12-1994

Il tecnico

Dott. Arch. Serenella Lombardi