

ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEL TRIBUNALE DI GROSSETO

Esecuzione immobiliare n. 157/2023 R.G.E.I. promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO UBICATO NEL
COMUNE DI FOLLONICA VIA DELL'INDUSTRIA N. 3

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 Cristina Nicolò delegata alle esecuzioni, C.T.U. nella Procedura Giudiziaria n. 157/2023. 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 (calpestable) 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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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 allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
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;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Tanto premesso effettuato il sopralluogo in data 28.08.2024, acquisiti gli atti necessari presso gli enti competenti, il sottoscritto procede di seguito a rispondere ai quesiti formulati.

Risposta al quesito n. 01

Ubicazione dell'immobile

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da una unità immobiliare ad uso ufficio, porzione di fabbricato ad uso artigianale, commerciale e direzionale, ubicata in Comune di Follonica (GR), Via dell'Industria n. 3.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta identificata al N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) al Foglio n. 20, p.lla n. 1502, sub. 45, categoria A/10, Classe 3, di 3 vani, Rendita di € 797,93 e della superficie catastale di mq. 77,00.

Intestatari dell'immobile

L'immobile risulta intestato al Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2, alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2, entrambi in regime di comunione dei beni.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Nel ventennio a tutto il 30.01.2024 l'immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 19.12.2014 al n. 13124 del registro generale e al n. 1774 del registro particolare, di Euro 197.255,56, Notaio Savona Francesco Luigi del 18.12.2014, rep. 30448/12920, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma C.F. 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 98.627,78, durata 20 anni, a carico di [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Debitore non datore [REDACTED]

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., elegge domicilio ipotecario presso la dipendenza della Banca.

Trascrizioni

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 29.01.2024 al n. 1221 del registro generale e al n. 944 del registro particolare, Tribunale di Grosseto — Unep di Grosseto del 18.12.2023, rep. 1180 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma C.F. 09339391006, a carico di [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Quadro sinottico delle provenienze al ventennio.

Come dichiarato dal Dott. Francesco Casarini, Notaio in Bologna, in ordine all'immobile in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 30.01.2024, sono state rilevate le seguenti provenienze.

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, da Portobello S.r.l. sede Follonica C.F. 00294510532, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Krieg Rodolfo, del 05.04.2006, rep. 58569/8585 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Grosseto il 06.04.2006 al n. 6267 del registro generale e al n. 3927 del registro particolare.

Il terreno su cui successivamente è stato edificato il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte è pervenuta come segue:

la porzione di terreno all'epoca identificata al foglio 20 particella 1608 era pervenuta a [REDACTED] per la piena proprietà, da [REDACTED]

[REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in separazione di beni, [REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita, Notaio Krieg Rodolfo, del 05.02.2002, rep. 49953 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Grosseto il 13.02.2002 al n. 2155 del registro generale e al n. 1614 del registro particolare.

La porzione di terreno all'epoca identificata al foglio 20 con le particelle 1389 e 1502 era pervenuta alla [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà, da [REDACTED] titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Krieg Rodolfo, del 07.11.2001, rep. 49492 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Grosseto il 10.11.2001 al n. 14307 del registro generale e al n. 10210 del registro particolare.

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 ubicato in Via dell'Industria n. 3, nel Comune di Follonica (GR), in area artigianale, commerciale e direzionale.

Lo stesso è, in generale, prossimo ai servizi primari.

Il fabbricato realizzato nell'anno 2003, presenta due piani fuori terra. La porzione immobiliare oggetto di stima si colloca al piano primo dello stabile. All'unità immobiliare in perizia si accede mediante un vano scala chiuso ad uso condominiale. Lo stabile non è dotato di ascensore.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato e solai prefabbricati, tamponamenti esterni a cassetta con blocchi facciavista. La copertura è piana, realizzata con lastre di solaio in cemento armato prefabbricate e sovrastante guaina di impermeabilizzazione.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare si sviluppa tutta a livello. La stessa consta di un disimpegno, un locale bagno, due locali ad uso archivio, un magazzino ed un locale ad uso ufficio. L'altezza utile interna degli ambienti summenzionati è di mt. 3,00.

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI	
Locali	Superficie utile, in mq
Ufficio	22,54
Magazzino/Ripostiglio	15,50
Archivio	8,75
Archivio	7,86
Bagno	4,53
Disimpegno	9,20
Sommano superfici utili	68,38

L'unità immobiliare presenta, altresì, controsoffitto in cartongesso su tutti i locali, infissi esterni in PVC dotati vetro camera, infissi interni in tamburato, laminato simil legno, intonaci a civile e pavimentazione, dei vari ambienti, in ceramica nella colorazione chiara. L'impianto elettrico, sotto traccia, per quanto desumibile da un esame a vista è dotato di un dispositivo in grado di garantire il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza richiesti dalla normativa.

L'impianto di riscaldamento al momento del sopralluogo è risultato assente anche se è stata rilevata la predisposizione per la pompa di calore con due unità interne. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un piccolo boiler installato all'interno del bagno. L'impianto idrico sanitario, del tipo sottotraccia, appare conforme alla vigente normativa in materia.

Da segnalare una porzione di intonaco sbollato per evidente umidità in uno dei locali ad uso archivio ed il portoncino blindato manomesso per accesso forzato all'immobile in perizia.

L'unità immobiliare di cui trattasi, complessivamente, presenta grado di finitura di tipo economico, mentre lo stato di manutenzione e conservazione, anche in ragione della vetustà del complesso immobiliare di cui è parte, può definirsi ordinario.

L'unità immobiliare confina con il corridoio condominiale su di un lato, con altri uffici su due lati, mentre affaccia su aree pertinenziali ai locali di piano terra, sul quarto lato.

L'alloggio, ai sensi della vigente normativa in materia di prestazione energetica, risulta classificato in classe F come evincibile dall'APE allegato.

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.

Risposta al quesito n. 05

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica, approvato con deliberazione del C.C. n. 30 del 10.06.2011, ricomprende l'unità immobiliare oggetto di stima nell'ambito degli "Isolati produttivi" di cui all'art. 134 delle N.T.A. e nell'ambito dei "Tessuti con funzione prevalentemente produttiva", di cui all'art. 139 delle N.T.A..

Sinteticamente, per la fattispecie, gli artt. 134 e 139 delle N.T.A. prevedono quanto segue.

Art.134 – Isolati produttivi.

A) Isolati produttivi:

Negli isolati produttivi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici;*
- *attività terziarie/direzionali;*
- *laboratori di ricerca con i rispettivi uffici;*
- *commercio al dettaglio e di piccola distribuzione, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita;*
- *pubblici esercizi;*
- *attività pubbliche o di interesse pubblico.*

Sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- *stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), con i rispettivi uffici;*
- *attività private di servizio alla persona;*
- *esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici;*
- *spazi espositivi.*

Negli "Isolati produttivi" non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *residenza;*
- *grande e media distribuzione del settore alimentare;*
- *produzione industriale con processi di lavorazione a rischio di nocività.*

(...)

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome. Lo spazio di portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate è definito quale alloggio di servizio legato da vincolo

pertinenziale, avente la superficie utile lorda compresa fra un minimo di 65 mq. e un massimo di 120 mq, per ogni lotto urbanistico di riferimento a prescindere dalla SUL produttivo esistente. Si precisa che il lotto urbanistico di riferimento è quello risultante dai titoli abilitativi precedentemente rilasciati.

Si precisa altresì che fra l'attività produttiva e l'alloggio di servizio deve essere costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese del richiedente e a cura del Comune. Il vincolo pertinenziale deve precisare che gli alloggi di servizio realizzati ai sensi del presente comma non possono essere ceduti separatamente dall'attività produttiva alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

(...)

Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- restauro e risanamento conservativo;*
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3', R4;*
- ampliamenti dei fabbricati esistenti in lotti non saturi fino al raggiungimento dell'indice fondiario di copertura (Rc) massimo del 40%;*
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;*

(...)

Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;*
- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.*

(...)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, ove consentito):

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;*

- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

Fermo restando il rispetto delle disposizioni sopra elencate, per gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 11 e 12;

- a) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 11;
- b) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- c) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- d) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
- e) realizzazione di volumi tecnici interrati;
- f) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129;
- g) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

(...)

Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni.

- a) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute:
 - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
 - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante ampliamento volumetrico. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
 - in ragione della superficie utile lorda (Sul) interessata, negli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso. Sulla porzione residua

deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;

b) l'inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.

Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%;
- Altezza massima: Hmax ml 10,00;
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 50%;

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 11, art. 13, e art. 14, delle presenti norme.

È permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Sono ammessi interventi di completamento dei lotti liberi, con la realizzazione di nuove costruzioni, nel rispetto di quanto riportato nelle relative Schede di Indirizzo in Allegato A.

Per maggiori dettagli sulle disposizioni edilizie ed urbanistiche cogenti per il fabbricato oggetto di perizia si rimanda agli estratti allegati.

Risposta al quesito n. 06

Verifica conformità urbanistica

La costruzione e l'unità immobiliare risultano interessate dalle seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n. C/02/134 del 10.04.2002 concernente l'intero immobile;
- Agibilità prot. n. 7169 del 05.04.2004 concernente il piano primo dello stabile;
- Attestazione di conformità in sanatoria A/08/226 del 31.03.2008 concernente l'unità immobiliare oggetto di perizia.

L'unità immobiliare in perizia nello stato rilevato in sopralluogo risulta conforme agli atti autorizzati dal Comune di Follonica.

Risposta al quesito n. 07

Lotti di vendita

Considerate le caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in oggetto, 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 l'intero.

Risposta al quesito n. 09**Stato d'uso dell'immobile**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero. Non sono stati rilevati agli atti contratti di locazione.

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 artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali o di usi civici.

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 ragguagliando, 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 10%, il tutto secondo il dettaglio riportato nella tabella seguente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			
Locali	Superficie in mq	Coefficiente Raguaglio	Coefficiente Raguaglio
Ufficio	23,00	1,00	23,00
Magazzino/Ripostiglio	16,00	1,00	16,00
Archivio	9,00	1,00	9,00
Archivio	8,00	1,00	8,00
Bagno	5,00	1,00	5,00
Disimpegno	9,00	1,00	9,00
Somma superficie utile	70,00		70,00
Incidenza media murature 10% della S.U.			7,00
Somma superficie commerciale complessiva			77,00

Applicati i coefficienti di ragguaglio e considerata l'incidenza media delle murature l'immobile in perizia ha una consistenza commerciale di mq. 77,00.

Indagine di mercato e scelta dei prezzi

Da indagini di mercato effettuate in loco concernenti compravendite recenti di porzioni immobiliari similari per tipologia edilizia e vetustà a quello oggetto di perizia estimativa, ubicati nell'area artigianale di Follonica, sono stati rilevati prezzi di vendita di locali ad uso ufficio, per superficie commerciale, compresi tra €/mq. 700,00 e €/mq. 900,00, e canoni di locazione medi annui compresi tra €/mq. 40,00 ed €/mq. 55,00.

Si rileva, altresì, che l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia delle Entrate, per l'abitato di Follonica in area artigianale, riporta valori unitari di mercato, per locali ad uso direzionale e per superficie commerciale, compresi tra €/mq. 600,00 ed €/mq. 1.000,00 e canoni di locazione medi annui compresi tra €/mq. 51,00 ed €/mq. 74,00, mentre il Borsino Immobiliare, sempre per la stessa zona, indica, per gli uffici, valori compresi tra €/mq. 688,00 ed €/mq. 1.035,00 e canoni di locazione medi annui compresi tra €/mq. 40,00 ed €/mq. 61,00.

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 2% - 5% sul canone di affitto annuo;
- Sfitto e inesigibilità il 2% - 5% 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 4% ed il 5%.

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

L'unità immobiliare in perizia è ubicata nel Comune di Follonica, in un condominio di ampie dimensioni, in area con prevalente destinazione artigianale, prossima a tutti i servizi primari.

Le finiture, le dotazioni e le caratteristiche in possesso dell'unità immobiliare, possono considerarsi, complessivamente economiche, mentre può definirsi ordinario lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato. Da evidenziare la scarsa illuminazione dei locali, le tracce di umidità su pareti del magazzino e la necessaria sostituzione del portoncino blindato di accesso all'ufficio.

L'unità immobiliare in perizia, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non risulta, attualmente, particolarmente ricercata sul mercato immobiliare locale.

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, considerati gli interventi manutentivi di cui necessita il fondo in argomento, applicate le dovute aggiunte e detrazioni, si addivene di seguito alla individuazione dei parametri di mercato adottati per la fattispecie.

Metodo sintetico comparativo

- ⇒ Direzionale - superficie commerciale complessiva mq. 77,00;
- ⇒ Valore medio unitario comprensivo di posto auto pertinenziale €/mq. 850,00.

Capitalizzazione del reddito netto

- ⇒ Superficie commerciale complessiva mq. 77,00;
- ⇒ Reddito annuo medio, sulla superficie commerciale dell'immobile, €/mq. 45,00;
- ⇒ 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 5% sul canone di affitto annuo;
- ⇒ Saggio di capitalizzazione 5.00%.

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO			
Superficie commerciale immobile in mq.	Reddito lordo unitario medio annuo	Reddito lordo medio annuo complessivo	
77,00	€ 45,00	€ 3.465,00	
Descrizione aggiunte	Reddito annuo lordo	Tasso interesse	Aggiunta
Interessi attivi - mediamente anticipati	€ 3.465,00	1,00%	€ 17,33
Descrizione detrazioni	Reddito annuo lordo	Percentuale applicata	Detrazione
Quota reintegrazione	€ 3.465,00	2,00%	€ 69,30
Manutenzione straordinaria	€ 3.465,00	2,00%	€ 69,30
Amministrazione	€ 3.465,00	1,00%	€ 34,65
Sfitto e inesigibilità	€ 3.465,00	5,00%	€ 173,25
SOMMANO AGGIUNTE E DETRAZIONI			-€ 329,18
REDDITO NETTO ANNUO (reddito lordo + aggiunte + detrazioni)			€ 3.135,83
Reddito annuo netto		Saggio di capitalizzazione	Valore immobile per capitalizzazione del R.N
€ 3.135,83		5,00%	€ 62.716,50

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE PER COMPARAZIONE DIRETTA		
Superficie commerciale immobile in mq.	Valore di mercato unitario	Valore di mercato complessivo
77,00	€ 850,00	€ 65.450,00

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)
€ 62.716,50	€ 65.450,00	€ 64.083,25

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 proprietà dell'intero, nello stato di manutenzione conservazione in cui si trova e libero da qualsiasi vincolo**, nella cifra tonda di **€ 65.000,00 (sessantacinquemilaeuro)**.

Formazione del lotto con confini e dati catastali:

Primo e unico lotto - L'immobile risulta identificato N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) al Foglio n. 20, p.lla n. 1502, sub. 45, categoria A/10, Classe 3, di 3 vani, Rendita di € 797,93 e della superficie catastale di mq. 77,00. L'unità immobiliare confina con il corridoio condominiale su di un lato, con altri uffici su due lati, mentre affaccia su aree pertinenziali ai locali di piano terra, sul quarto lato.

PREZZO BASE PER L'INTERA PROPRIETA': EURO 65.000,00 (sessantacinquemilaeuro).

Follonica, li 30.08.2024

Il Consulente Tecnico
Arch. Marco Fabbri

ALLEGATI:

- Allegato 01 - Ubicazione satellitare;
- Allegato 02 - Estratto mappa catastale;
- Allegato 03 - Visura storica catastale per subalterno;
- Allegato 04 - Elaborato planimetrico dello stabile;
- Allegato 04 - Planimetria catastale dell'immobile;
- Allegato 05 - Estratto norme R.U.;
- Allegato 06 - Concessione edilizia n. C/02/134 del 10.04.2002;
- Allegato 07 - Attestazione di conformità in sanatoria A/08/226 del 31.03.2008;
- Allegato 08 - Documentazione fotografica;
- Allegato 09 - Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.