

GEOMETRA GIORGIO GIUSTARINI

Via Ferrucci n. 6 – 58100 GROSSETO

Telefono 3290675415

e-mail studiogiustarini@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
N. 2/12 REG. FALLIMENTI**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
DI AGGIORNAMENTO VALORE**

Grosseto 3 Novembre 2023

GIUDICE DELEGATO : Dott.ssa Claudia Frosini

Premessa

Il sottoscritto Geom. Giorgio Giustarini, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Grosseto al n. 633, con studio in Grosseto via Ferrucci n. 6 ha avuto incarico dal Giudice Delegato Dott.ssa Claudia Frosini in data 31.03.2023, di procedere all'aggiornamento dei valori di mercato di alcuni beni immobili inerenti il fallimento

originariamente stimati nel mese di

Ottobre dell'anno 2013.

Si fa presente che rimarranno invariate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei fabbricati, i dati urbanistici, i dati catastali e le superfici convenzionali ad eccezione di quelle dei due appartamenti in Castel del Piano via Monaci n. 10, in virtù di quanto sotto riportato.

Varieranno invece i prezzi unitari di mercato, le sanzioni comunali e gli oneri professionali.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili è stata utilizzata la metodologia riportata dalla NORMA UNI 10750 che è stata elaborata dall'UNITER (ente federato all'UNI) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998 e dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138.

Per quanto attiene i due appartamenti in zona P.E.E.P. a Castel del Piano, le superfici convenzionali dovevano essere calcolate ai sensi del D.M. 05.08.1994 e della deliberazione di G.R.T. n. 328/1996 e sulla scorta dei valori determinati dall'Amministrazione Comunale.

A tal riguardo fu inoltrata la domanda tramite PEC in data 13.04.2023 protocollo n. 5309 ed integrata successivamente sempre con PEC del 28.04.2023 protocollo n. 5978.

Non avendo avuto nessuna risposta in merito il sottoscritto inoltrava una prima PEC in data 05.07.2023 ed una seconda del 31.08.2023 con le quali si sollecitava un chiarimento ad un così notevole ritardo nel rilasciare l'attribuzione dei valori.

Il sottoscritto non riceveva nessuna risposta in merito da parte del Comune di Castel del Piano.

Il Curatore del fallimento Dottor Alessandro Carlotti provvedeva quindi ad inviare una sua PEC di sollecito in data 22.09.2023 protocollo n. 14415, in riferimento alla quale ad oggi non è pervenuta nessuna risposta.

Stante quanto sopra riportato si provvederà quindi alla stima dei beni immobili di cui trattasi utilizzando la stessa metodologia riportata dalla NORMA UNI 10750 e dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 (ovviamente molto diversa dai criteri di cui al D.M. 05.08.1994 e alla deliberazione di G.R.T. n. 328/1996), *con l'accorgimento di applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 3% derivante dalla valutazione dei costi specifici di gestione della procedura e/o della tipicità delle vendite fallimentari in termini di garanzia per il futuro acquirente.*

Al fine del calcolo del valore di mercato delle unità immobiliari, previa considerazione dello stato di conservazione, della vetustà e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, saranno presi quale riferimento i prezzi di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare), disponibili al primo semestre dell'anno 2023.

Nel caso in cui gli immobili siano gravati da opere eseguite in assenza dei giusti titoli abilitativi, si provvederà dal valore di ciascun immobile a detrarre i costi per la loro sanatoria o, nel caso in cui tale interventi non possano essere sanati, si provvederà alla detrazione dei costi per la loro rimessa in pristino o demolizione; al valore di mercato suddetto dovranno essere portati in detrazione anche gli onorari professionali per la redazione delle pratiche urbanistiche e catastali che dovranno occorrere.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: CASTEL DEL PIANO

Fascia/zona: Periferica/CASTEL DEL PIANO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	310	600	L	1,9	2,9	L
Laboratori	NORMALE	310	570	L	2,5	3,1	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: ARCIDOSSO

Fascia/zona: Suburbana/MONTEATERONE E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	420	610	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	260	390	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	920	1200	L			

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: CASTEL DEL PIANO

Fascia/zona: Periferica/CASTEL DEL PIANO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	920	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	430	590	L	1,6	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	1850	L			

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: ARCIDOSO

Fascia/zona: Centrale/ARCIDOSO : CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	610	920	L	3,1	4,5	L

LOTTO N. 1

Capannone in Arcidosso (GR) frazione Montelaterone via Nuova snc

Superficie convenzionale = **mq. 316,39 arrotondata mq. 316,00**

Poiché in frazione Montelaterone non è prevista dagli strumenti urbanistici vigenti la zona P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), per il valore unitario di mercato sarà preso come riferimento quello del Comune di Castel del Piano che è compreso tra un minimo di €/mq. 310,00 ad un massimo di €/mq. 600,00; visto lo stato di conservazione e di vetustà dell'immobile il valore più congruo sarà

di €/mq. 310,00 abbattuto del 30% in virtù del vincolo cimiteriale cui la zona è sottoposta, dello stato di conservazione e di vetustà dell'immobile.

- mq. 316,00 x (€/mq. 310,00 – 30%) = €. 68.572,00

Altresì dovranno essere detratti i costi per la rimozione del soppalco interno e delle tettoie esterne e del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, gli oneri urbanistici per la sanatoria di piccole opere abusive e per la presentazione della pratica di certificazione asseverata di agibilità di cui l'immobile è sprovvisto, oltre ai costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione delle pratiche urbanistiche e catastali.

Infatti conferito con il tecnico del Comune di Arcidosso è emerso, visti gli strumenti urbanistici attualmente in vigore, che non sarà possibile sanare né il soppalco interno, né le tettoie esterne, per cui si dovrà provvedere alla loro demolizione.

Invece sarà possibile ottenere l'attestazione di conformità in sanatoria a riguardo delle due finestre e del w.c.

L'attuale planimetria catastale dovrà essere aggiornata, in quanto la presenza del w.c. nell'elaborato catastale, ma l'assenza dello stesso nello stato di fatto, modifica la rendita catastale.

Di conseguenza :

- valore iniziale di mercato	= €. 68.572,00
- a detrarre rimozione soppalco e tettoie	= €. 3.500,00
- a detrarre oneri urbanistici	= €. 1.500,00
- a detrarre oneri catastali	= €. 100,00
- a detrarre costi tecnici professionali	= €. 7.000,00
- valore definitivo di mercato	= €. 56.472,00

Arrotondato = €. 56.500,00

LOTTO N. 2

**Appartamento residenziale (comprensivo di n. 2 garage ed accessori) in Arcidosso (GR)
frazione Montelaterone via Nuova n. 80**

Superficie convenzionale = **mq. 292,30 arrotondata mq. 292,00**

Valore unitario di mercato €/mq. 920,00/1.200,00

- mq. 292,00 x €/mq. 920,00 = €. 268.640,00

Ufficio in frazione Montelaterone via Nuova n. 80

Superficie convenzionale = **mq. 36,84 arrotondata mq. 37,00**

Per quanto attiene gli uffici l'O.M.I. non prevede in frazione Montelaterone il valore di mercato. Pertanto sarà preso come riferimento quello relativo agli uffici in Arcidosso, tenendo in considerazione che l'unità immobiliare è sprovvista di bagno e che dovrà essere chiuso l'accesso all'abitazione sovrastante.

Pertanto quale valore unitario di mercato sarà utilizzato quello minimo, decurtato del 30%.

Valore unitario di mercato €/mq. 610,00/920,00

- mq. 37,00 x €/mq. (610,00 – 30%) = €. 15.799,00

Sommatoria valori di mercato lotto n. 2

(€. 268.640,00 + €. 15.799,00) = €. 284.439,00

Rispetto al progetto originario, lo stato di fatto dell'abitazione presenta alcune incongruenze consistenti in alcune opere eseguite in assenza di titoli abilitativi e mai sanate.

Esse consistono in modifiche prospettiche all'intero fabbricato, in una diversa distribuzione degli spazi interni, nella costruzione di una finestra a servizio del cucinotto e di una a servizio del w.c., nella realizzazione della terrazza con sottostanti annessi e nel diverso dimensionamento della loggia.

Altresì altre opere di carattere minore sono presenti nei due garage e nell'ufficio.

Conferito con il tecnico del Comune di Arcidosso, è emerso, visti gli strumenti urbanistici attualmente in vigore, che sarà possibile sanare tutte le opere sopra descritte ed ottenere di

conseguenza il relativo permesso di costruire in sanatoria; l'unico intervento che dovrà essere verificato alla presentazione della sanatoria in Comune, sarà quello riferito alla realizzazione della terrazza e dei sottostanti annessi che rappresenta l'ampliamento all'abitazione, fatto che ad oggi il tecnico comunale si sarebbe pronunciato positivamente ma con riserva.

La sottostante voce "oneri urbanistici", è stata calcolata come se la sanatoria fosse possibile.

Le planimetrie catastali dell'abitazione, dei garage e dell'ufficio dovranno essere aggiornate, in quanto gli interventi eseguiti modificano le rendite catastali.

Al valore di mercato complessivo dovranno essere detratti gli oneri urbanistici per la sanatoria delle opere abusive attraverso il permesso di costruire in sanatoria, per la presentazione della pratica di certificazione asseverata di agibilità di cui l'intero immobile dovrà esserne oggetto in virtù delle modifiche apportate, oltre ai costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione delle pratiche urbanistiche e catastali.

Di conseguenza:

- valore iniziale di mercato	= €.	284.439,00
- a detrarre oneri urbanistici	= €.	10.500,00
- a detrarre oneri catastali	= €.	200,00
- a detrarre costi tecnici professioni	= €.	12.000,00
- valore definitivo di mercato	= €.	261.739,00

Arrotondato = €. 261.800,00

LOTTO N. 9

Appartamento e garage in Castel del Piano (GR) via Monaci n. 10 (sub. 22 – sub. 3)

Superficie convenzionale = **mq. 112,55 arrotondata mq. 113,00**

Valore unitario di mercato €/mq. 920,00

- mq. 113,00 x €/mq. 920,00 = €. 103.960,00

- coefficiente di deprezzamento = 3%

- €. 103.960,00 – 3% = €. 100.841,20

Rispetto all'ultimo progetto presentato in Comune di Castel del Piano, lo stato di fatto dell'abitazione risulta essere conforme fatto salvo per il diverso posizionamento sulla stessa parete della finestra del bagno.

Invece per quanto riguarda il garage è presente un'apertura che mette in comunicazione il medesimo con lo scannafosso.

Conferito con il tecnico del Comune di Castel del Piano è emerso, visti gli strumenti urbanistici attualmente in vigore, che sarà possibile sanare la finestra ed ottenere di conseguenza la relativa attestazione di conformità in sanatoria e sarà possibile sanare anche l'accesso allo scannafosso a condizione che non venga mutata l'utilizzazione d'uso dell'ambiente.

Ad oggi seppur nella planimetria catastale dell'abitazione è stata omessa la presenza della finestra del bagno e in quella del garage la porta di accesso allo scannafosso è posizionata nella parte opposta della parete, non sarà necessario presentare nessuna denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate in quanto le modifiche non incidono sull'attuale rendita catastale e sulla commerciabilità del bene.

Al valore di mercato complessivo dovranno essere detratti gli oneri urbanistici per la sanatoria di piccole opere abusive, per la presentazione della pratica di certificazione asseverata di agibilità di cui l'immobile è sprovvisto, oltre ai costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione delle pratiche urbanistiche.

Di conseguenza:

- valore iniziale di mercato	= €. 100.841,20
- a detrarre oneri urbanistici	= €. 2.300,00
- a detrarre costi tecnici professioni	= €. 4.700,00
- valore definitivo di mercato	= €. 93.841,20

Arrotondato = €. 93.900,00

LOTTO N. 10

Appartamento e garage in Castel del Piano via Monaci n. 10 (sub. 23 – sub. 4)

Superficie convenzionale = **mq. 141,68 arrotondata mq. 142,00**

Valore unitario di mercato €/mq. 920,00

- mq. 142,00 x €/mq. 920,00 = €. 130.640,00

- coefficiente di deprezzamento = 3%

- €. 134.900,00 – 3% = €. 126.720,80

Rispetto all'ultimo progetto presentato in Comune di Castel del Piano, lo stato di fatto sia dell'abitazione che del garage risultano essere conformi.

Mentre la planimetria dell'abitazione non dovrà essere presentata, dovrà invece esserla quella del garage, in quanto l'attuale non corrisponde allo stato di fatto e verrà ad essere modificata la rendita catastale.

Al valore di mercato complessivo dovranno essere detratti gli oneri catastali, oltre ai costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione della nuova planimetria catastale e per la presentazione della pratica di certificazione asseverata di agibilità di cui l'immobile è sprovvisto.

Di conseguenza:

- valore iniziale di mercato	= €. 126.720,80
- a detrarre oneri catastali	= €. 50,00
- a detrarre costi tecnici professioni	= €. 3.000,00
- valore definitivo di mercato	= €. 123.670,80

Arrotondato = €. 123.700,00

NOTE

Si fa presente che ai sensi dell'Art. 40 comma 6 della Legge 28.02.1985 n. 47, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento del bene decretato dal Tribunale sarà possibile presentare il "condono edilizio tardivo" a condizione che le opere abusive siano state realizzate entro e non oltre le seguenti date e che gli immobili siano oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive:

- *1 Ottobre 1983 (Condomo Edilizio Legge n. 45/85);*
- *31 Dicembre 1993 (Condomo Edilizio Legge n. 724/1994);*
- *31 Marzo 2003 (Condomo Edilizio Legge n. 326/2003).*

Questa procedura permette di regolarizzare illeciti che risultino anche in contrasto con strumenti urbanistici comunali, regolamenti edilizi e alcune normative nazionali.

IL TECNICO ESTIMATORE

Geom. Giorgio Giustarini