

DR. GIUSEPPE VANNINI  
agronomo  
info@giuseppevannini.com

**TRIBUNALE DI SIENA**

SEZIONE CIVILE

**CAUSA CIVILE n. R.G. 3036/2017**

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:

GIUDICE: **Dott.ssa Clara CIOFETTI**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice,

Il sottoscritto **Dott. Giuseppe VANNINI**, nato a Siena il 24 marzo 1966, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi al n° 185 presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena ed esercitante la libera professione in Poggibonsi (SI) Via Montesanto n° 5 Tel. 3385719348 Fax 0577220252 E-mail [info@giuseppevannini.com](mailto:info@giuseppevannini.com) nominato dal G.E. Dr. Flavio Mennella nell'udienza del 20/10/2016 Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare n.R.G.E. 260/2014, incaricato suppletivamente nell'udienza dell'8/5/2019 dalla S.V. con riferimento al seguente quesito: "provveda il CTU alla divisione in due lotti dei beni in esame, provvedendo, in particolare, a valutare singolarmente il lotto denominato "magazzino deposito" (distinto al Foglio n., part., sub. ); provveda il CTU ad attualizzare i valori dei beni" deposita la seguente relazione peritale in esecuzione dell'incarico affidatogli.

**RISPOSTA AL QUESITO INDICATO**

Il sottoscritto in data 11/7/2017 ha depositato la perizia di stima relativa alla procedura esecutiva R.G.E. 260/2014 contro il Sig. avente ad oggetto il compendio immobiliare in Chiusi (SI) Via con annesso resede di terreno, il tutto in comproprietà con il predetto debitore esecutato.

I relativi titoli di proprietà sono risultati essere:

**1)** Quanto alle porzioni di fabbricato sito in Chiusi (SI) in Via con annesso resede di terreno identificati al catasto fabbricati di Chiusi al Fg. P.IIa Sub., P.IIa cat. ed al catasto terreni di Chiusi al Fg. P.IIe, intestati a per la quota di 4/6, per la quota di 1/6, per la quota di 1/6.

**2)** Quanto alla porzione di fabbricato sito in Chiusi (SI) in Via identificato al catasto fabbricati di Chiusi al Fg. P.IIa Sub. intestato a per la quota di 8/24, per la quota di 2/24, per la quota di 2/24, per la quota di 3/24, per la quota di 9/24.

Quest'ultima unità immobiliare consta di un vano interrato adibito a magazzino/deposito realizzato nell'anno 1988 nell'area interrata sottostante l'intero fabbricato e costituito agli atti catastali il 29/08/1988 con gli stessi diritti di proprietà di tutti gli aventi titolo a tale area, come da visura storica allegata alla relazione peritale del 10/7/20017.

Tale vano ha accesso unicamente dal locale di deposito sub. con ingresso al civ. n. in proprietà esclusiva dei Sig.ri

Dovendo prevederne l'acquisizione dell'intera quota di proprietà da parte di questi ultimi provvedendo alla suddivisione in due lotti dei beni sopracitati ai punti 1) e 2), attualizzandone i valori ed indicando come "LOTTO n.2" il bene in comproprietà con i Sig.ri avremo:

**LOTTO 1**

PROPRIETA': per la quota di 4/6, per la quota di 1/6, per la quota di 1/6.

Comune di Chiusi - Catasto Fabbricati

<u>Destinazione</u>	<u>Fg</u>	<u>P.IIa</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons</u>	<u>Sup.</u>	<u>Rendita €</u>
Abitazione P1				A/4	3	4,5 vani	94 mq	€ 290,51
Magazzino/deposito PS1				C/2	1	12 mq	18 mq	€ 26,03
Autorimessa PT				C/6		38 mq	46 mq	€ 84,39

Comune di Chiusi - Catasto Terreni

<u>Fg.</u>	<u>P.IIa</u>	<u>Porz.</u>	<u>Qualità classe</u>	<u>Sup.</u>			<u>Reddito</u>	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
			Uliveto	1	01	70	€ 0,57	€ 0,48
			Area rurale		00	75		

Trattasi dell'appartamento per civile abitazione al primo ed ultimo piano di una palazzina popolare con autorimessa adiacente al piano terreno oltre ad un piccolo magazzino interrato e resede esclusivo con una particella di terreno adibita a giardino, il tutto situato nel Comune di Chiusi (SI) Via.

Nella determinazione del valore di mercato lo scrivente conferma il criterio già adottato del calcolo della superficie commerciale dei fabbricati partendo dalla superficie lorda di riferimento rilevata dalle risultanze di rilievo effettuato durante i sopralluoghi e convertendola nell'equivalente superficie commerciale applicando le correzioni delle incidenze percentuali dovute alla presenza di pertinenze ed utilizzando i criteri ed i parametri di calcolo adottati dalla "Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena" esponendo analiticamente gli adeguamenti discrezionali e le correzioni percentuali della stima in virtù delle specificità delle circostanze e/o anche sulla scorta delle effettive peculiarità dell'immobile oggetto di stima.

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato di tali beni, essa viene effettuata mediante il metodo di "stima sintetica comparativa" attribuendo ai beni immobili di interesse dei valori unitari per mq di superficie commerciale assumendo come termine di paragone i più probabili valori di mercato di beni immobili simili a quelli in esame, possibilmente ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, ed eventualmente precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Per quanto attiene ai fabbricati trattandosi di un nucleo immobiliare accorpato e con varie destinazioni d'uso sinergiche tra loro per differenti superfici plano-volumetriche in ogni corpo di fabbrica, lo scrivente provvede alla stima del più probabile valore di mercato per superfici commerciali con riferimento alla destinazione produttiva di esercizio. Tali citati valori unitari di paragone sono desunti tramite indagini via web, pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale ed indicazioni fornite al sottoscritto da operatori del mercato immobiliare presenti sulla piazza nella quale si trovano i beni di interesse.

In considerazione di quanto sopra descritto, non esistendo dati di riferimento relativi alle vendite forzate effettuate sul territorio per la stessa tipologia di immobili ricettivi-commerciali-polifunzionali, avendo anche consultato le principali agenzie immobiliari rappresentate sul territorio in merito all'andamento del mercato immobiliare di riferimento, si espone quanto segue:

Calcolo delle superfici commerciali delle unità immobiliari:

ABITAZIONE E SUE PERTINENZE

Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
abitazione	93 mq	1 (nessuna)	93,00 mq
autorimessa	45 mq	0,50 (50%)	22,50 mq
resede circostante			
l'autorimessa	90 mq	0,05 (5%)	4,50 mq
magazzino/deposito			
sub.3	17 mq	0,20 (20%)	3,40 mq

**TOTALE 123,40 mq**

Alla data odierna, rispetto al mese di luglio 2017 si assiste ad una flessione al ribasso dei valori immobiliari di riferimento quantificabile in una diminuzione percentuale del 5,5%, pertanto avremo:

Calcolo del più probabile valore di mercato:

FABBRICATI

- abitazione e pertinenze mq 123,40 x €/mq 850,00 = € 104.890,00

TERRENI

- resede a servizio diretto (F. P.IIe) mq 245 x €/mq 85,00 =€ 20.825,00

**TOTALE € 125.715,00**

A tale valore viene detratto l'importo totale presunto per la regolarizzazione delle violazioni urbanistico-edilizie già quantificato nella relazione originaria in complessivi

**€ 11.032,00**

**Il totale del più probabile valore di mercato del LOTTO 1 risulta essere pari a**

**€ 114.683,00 (centoquattordicimilaseicentoottantatre/00).**

**LOTTO 2**

PROPRIETA': per la quota di 8/24, per la quota di 2/24, per la quota di 2/24, per la quota di 3/24, per la quota di 9/24.

Comune di Chiusi - Catasto Fabbricati

<u>Destinazione</u>	<u>Fg</u>	<u>P.IIa</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons</u>	<u>Sup.</u>	<u>Rendita €</u>
Magazzino/deposito PS1				C/2	1	8 mq	13 mq	€ 17,35

Trattasi del vano interrato ad uso magazzino/deposito che non ha accesso dalla restante proprietà oggetto di pignoramento ma vi si accede unicamente dal locale di deposito sub. al civ. n. in proprietà esclusiva dei Sig.ri e e dovendo prevederne l'acquisizione dell'intera quota di proprietà da parte di questi ultimi nella determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente ripete il criterio di calcolo già adottato nella determinazione del valore del lotto 1 applicando la percentuale di correzione del 20% in quanto pertinenza di loro utilizzo esclusivo:

Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
magazzino/deposito			
sub.	12 mq	0,20 (20%)	2,4 mq

TOTALE **2,4 mq**

- pertinenza abitativa                      mq 2,4 x €/mq 850,00                      = € 2.040,00

**Il totale del più probabile valore di mercato del LOTTO 2 risulta essere pari a**  
**€ 2.040,00 (duemilaquaranta/00).**

Con osservanza

Poggibonsi, 13 agosto 2019

Il CTU

Dott. Giuseppe VANNINI