

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 129/2015 R.G.E., promossa dalla

██████████
contro
██████████

Giudice: Dr. Flavio Mennella
C.T.U.: P. Ed. Simone Ferruzzi

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO DEL 30/03/2018

Nel corso dell'udienza del 27/09/2018, al C.T.U. è stato espressamente richiesto di annettere le particelle terreni di cui all'ex lotto 5, in parte al lotto 1 ed in parte al lotto 3, ottenendo così solamente quattro lotti.

Più precisamente, le particelle terreni poste nella parte retrostante al complesso immobiliare "Clev Village" sono state inserite nel lotto 1 (ristorante/pizzeria) e le particelle poste davanti al fronte principale sono state inserite nel lotto 3 (sala giochi).

Stante quanto sopra, lo scrivente riporta di seguito la **nuova composizione dei lotti** dei beni immobili oggetto di pignoramento:

LOTTO 1							
Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
45	166	64	C/1	10	350 m ²	354 m ²	€. 7.646,15

Catasto Terreni						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	263	Seminativo	4	00.02.44	€. 0,32	€. 0,38
45	266	Seminativo	4	00.01.83	€. 0,24	€. 0,28
45	267	Seminativo	4	00.00.34	€. 0,04	€. 0,05
45	269	Seminativo	4	00.00.20	€. 0,03	€. 0,03
45	270	Seminativo	4	00.00.05	€. 0,01	€. 0,01
45	280	Seminativo	4	00.01.30	€. 0,17	€. 0,20

LOTTO 2							
Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
45	166	65	C/1	10	46 m ²	46 m ²	€. 1.004,92

LOTTO 3							
Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
45	166	70	D/3				€. 2.990,00
Catasto Terreni							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
45	192	Uliveto	2	00.01.18	€. 0,24	€. 0,30	
45	215	Uliveto	3	00.04.70	€. 0,73	€. 0,85	
45	277	Uliveto	2	00.00.38	€. 0,08	€. 0,10	
45	287	Uliveto	3	00.01.02	€. 0,16	€. 0,18	

LOTTO 4							
Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
45	166	71	D/8				€. 8.600,00

Considerazioni del C.T.U.:

Preliminarmente alle indicazioni dei valori di stima, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno esprimere per scritto i concetti esplicitati nel corso dell'udienza del 27/09/2018 allor quando sono state mosse delle osservazioni critiche alle conclusioni valutative raggiunte.

- Sebbene l'estimo sia notoriamente una disciplina che subisce inevitabilmente ed in varie forme alcune discrezionalità di coloro che lo praticano, ormai da tempo è prassi consolidata che esso venga praticato mediante l'utilizzo di metodologie condivise, accettate e prescritte dagli Istituti che, legittimamente e a vario titolo, se ne interessano.

- I metodi di stima sono: 1) *metodo di confronto di mercato (M.C.A.);*
2) *metodo finanziario (per capitalizzazione dei redditi);*
3) *metodo del costo.*

- Ciascuno dei sopra elencati metodi, richiede il reperimento di "dati certi" da utilizzare combinatamente nello sviluppo della valutazione.

- Nel caso del quale trattasi, e più precisamente per quanto attiene al metodo del confronto di mercato (M.C.A.), lo scrivente non ha reperito "dati certi" riguardanti immobili legittimamente e ragionevolmente assimilabili a quelli di interesse (soggetti comparabili) – (vedi risposta al punto n. 11 dell'elaborato peritale d'Ufficio del 30/03/2018).

- Simile considerazione viene fatta per il metodo finanziario, per i motivi peraltro espressi dall'████████████████████ nel proprio aggiornamento di stima del 09/05/2018, che lo scrivente condivide.

- Nei casi nei quali non sono utilizzabili i metodi sopra citati, resta tra gli ammissibili il metodo del costo, sebbene questo sia caratterizzato da una potenziale, articolata discrezionalità dell'estimatore. Nell'intento di evitare quanto più possibile l'influenza della citata discrezionalità, lo scrivente ha assunto come primo dato di riferimento, il più probabile costo unitario di costruzione (€/mq.) pubblicato dal prezzario "tipologie edilizie" (casa editrice DEI).

Conclusioni del C.T.U.:

Premesso tutto quanto sopra, lo scrivente giustifica e ribadisce il metodo di stima utilizzato e le determinazioni conseguenti.

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI PIU' PROBABILI ATTUALI VALORI
COMMERCIALI DEI SINGOLI LOTTI:**

LOTTO 1							
Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
45	166	64	C/1	10	350 m ²	354 m ²	€. 7.646,15
Catasto Terreni							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
45	263	Seminativo	4	00.02.44	€. 0,32	€. 0,38	
45	266	Seminativo	4	00.01.83	€. 0,24	€. 0,28	
45	267	Seminativo	4	00.00.34	€. 0,04	€. 0,05	
45	269	Seminativo	4	00.00.20	€. 0,03	€. 0,03	
45	270	Seminativo	4	00.00.05	€. 0,01	€. 0,01	
45	280	Seminativo	4	00.01.30	€. 0,17	€. 0,20	

Valore fabbricati:

mq. lordi 410,50 x €/mq. 800,00 = €. 328.400,00

discrezionalmente arrotondato ad €. 328.000,00

Valore terreni:

45	263	Seminativo	00.02.44	€/mq. 1,70	€. 414,80
45	266	Seminativo	00.01.83	€/mq. 1,70	€. 311,10
45	267	Seminativo	00.00.34	€/mq. 1,70	€. 57,80
45	269	Seminativo	00.00.20	€/mq. 1,70	€. 34,00
45	270	Seminativo	00.00.05	€/mq. 1,70	€. 8,50
45	280	Seminativo	00.01.30	€/mq. 1,70	€. 221,00
Totale complessivo					€. 1.047,20

TOTALE LOTTO 1: discrezionalmente arrotondato ad **€. 329.000,00**

LOTTO 2							
Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
45	166	65	C/1	10	46 m ²	46 m ²	€. 1.004,92

mq. lordi 58,40 x €/mq. 800,00 = €. 46.720,00

TOTALE LOTTO 2: discrezionalmente arrotondato ad **€. 46.000,00**

LOTTO 3							
Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
45	166	70	D/3				€. 2.990,00
Catasto Terreni							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
45	192	Uliveto	2	00.01.18	€. 0,24	€. 0,30	
45	215	Uliveto	3	00.04.70	€. 0,73	€. 0,85	
45	277	Uliveto	2	00.00.38	€. 0,08	€. 0,10	
45	287	Uliveto	3	00.01.02	€. 0,16	€. 0,18	

Valore fabbricati:

mq. lordi 230,00 x €/mq. 800,00 = €. 184.000,00

Valore terreni:

45	192	Uliveto	00.01.18	€/mq. 2,79	€. 329,22
45	215	Uliveto	00.04.70	€/mq. 2,79	€. 1.311,30
45	277	Uliveto	00.00.38	€/mq. 2,79	€. 106,02
45	287	Uliveto	00.01.02	€/mq. 2,79	€. 284,58
Totale complessivo					€. 2.031,12

TOTALE LOTTO 3: discrezionalmente arrotondato ad **€. 186.000,00**

LOTTO 4							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
45	166	71	D/8				€. 8.600,00

mq. lordi 660,00 x €/mq. 800,00 = **€. 528.000,00**

LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3 + LOTTO 4 = €. 1.089.000,00

In virtù di quanto sopra, il C.T.U. ritiene in fede di aver espletato l'incarico affidatogli.

Monteriggioni lì, 01/10/2018

Il C.T.U.

P. Ed. Simone Ferruzzi