

## **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

\* \* \* \* \*

All'udienza del 24/04/2016 l'Ill.mo Giudice Dott. Flavio Mennella, incaricava il sottoscritto di procedere alla redazione della perizia tecnico estimativa relativa agli immobili descritti negli atti di cui al procedimento in epigrafe.

Più precisamente, previo esame della documentazione prodotta dal creditore procedente e di quella eventualmente acquisita presso pubblici e privati depositari e previo sopralluogo negli immobili da stimare, il Giudice ha incaricato lo scrivente di rispondere ai seguenti punti:

**1)** *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, nonché 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).*

*Accertare la 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

**2)** *Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

**3)** *Effettuare visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.*

*Se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto.*

*Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

*Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.*

*Descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare altresì i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante.*

*Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;*

*Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

*Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.*

*Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo allorché non siano necessari titoli abilitativi;*

**4)** *Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

**5)** *Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte delle amministrazioni competenti, della relativa richiesta;*

*Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.*

*In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché alla luce delle leggi regionali vigenti, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.*

*Fornire in ogni caso tutte le indicazioni prescritte dall'art. 137-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

**6)** *Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 del D. Lgs. 03 marzo 2011 n. 28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ai sensi di quanto previsto dall'art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

**7)** *Descrivere, previo accesso unitamente al custode giudiziario se nominato, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione, località od altro toponimo (ad esempio: case sparse, ecc.), indirizzo (verificandone la correttezza alla luce della toponomastica comunale), numero civico piano e, laddove esistenti, scala e interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in metri quadrati, confini, dati catastali attuali, eventuali accessori o pertinenze.*

*Indicare la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico;*

**8)** *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.*

*Provvedere, nel caso da ultimo menzionato, alla formazione dei lotti e procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi di debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Erariale.*

*Dire se l'immobile è pignorato soltanto pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando alla realizzazione 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: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 c.p.c., 846 c.c., nonché dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;*

**9)** *Accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisendo dal proprietario e dall'eventuale occupante i contratti, di locazione od altro, in ogni caso previa interrogazione all'Agenzia delle Entrate dell'esistenza di eventuali titoli registrati, da effettuare sempre prima dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (se nominato).*

*Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o, se sia ancora pendente il relativo giudizio ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

*Segnalare immediatamente (anche al custode), in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo alla luce di quanto previsto dall'art. 2923, comma 3 c.c.;*

**10)** *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità).*

*Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se i medesimi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).*

*Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), ovvero di usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

*Effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, commi 1, 8 e 9 delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;*

**11)** *Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, comma 2 c.p.c. e, inoltre, considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, se disponibili; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 anteriore a quella 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 ed 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 a quella di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile andrà valutato come se oggetto della stima fosse la nuda proprietà del medesimo).*

**\*\*\*\*\* Risposta al punto n. 1 \*\*\*\*\***

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice delle Esecuzioni Avv. Flavio Mennella nel corso dell'udienza del 21/06/2016, il sottoscritto P. Ed. Simone Ferruzzi ha potuto estrarre copia integrale del fascicolo della Procedura.

Con riferimento all'art. 567 c.p.c., 2° comma, in data 05/10/2015 sono state prodotte da parte del creditore procedente la gli estratti delle visure storiche (fabbricati + terreni), l'estratto di mappa, gli elaborati planimetrici ed il certificato ventennale n. SI 75364 anno 2015 delle iscrizioni e trascrizioni.

L'atto di pignoramento immobiliare è depositato presso il Tribunale di Siena in data 16/06/2015 ed è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in data 29/06/2015 al n. 1570 registro particolare.

Gli identificativi catastali indicati all'interno dell'atto di pignoramento consentono di identificare in maniera univoca le unità immobiliari oggetto di esecuzione e corrispondono a quelli attualmente in atti presso l'Agenzia del Territorio di Siena (ex Catasto), ad eccezione della rendita catastale di cui all'unità immobiliare sub. 71, che risulta essere pari ad €. 8.600,00 e non €. 7.944,00 come indicato nell'atto di pignoramento.

**\*\*\*\*\* Risposta al punto n. 2 \*\*\*\*\***

Per quanto attiene al presente punto, lo scrivente non ha nulla da segnalare.

**\*\*\*\*\* Risposta al punto n. 3 \*\*\*\*\***

Dopo aver effettuato le opportune indagini presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio di Siena in data 02/09/2016, lo scrivente C.T.U. ha potuto visionare/acquisire i seguenti documenti:

- planimetrie catastali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni.

Dall’esamina dei sopra citati documenti, è emerso quanto segue:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, poste nel Comune di Chiusi, Località Querce al Pino, Strada Provinciale 146, facenti parte il complesso immobiliare denominato “Clev Village”, sono attualmente censite presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio di Siena, con i seguenti identificativi catastali:

**Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria catastale</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza catastale</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita catastale</b>
45	166	64	C/1	10	350 m <sup>2</sup>	354 m <sup>2</sup>	€. 7.646,15
45	166	65	C/1	10	46 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	€. 1.004,92
45	166	70	D/3				€. 2.990,00
45	166	71	D/8				€. 8.600,00

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che:

- i subalterni n. 70 e 71 della particella n. 166, derivano dalla variazione del subalterno n. 62 della medesima particella, giusta denuncia presentata all’Agenzia delle Entrate di Siena – Territorio in data 22 gennaio 2013, prot. n. SI0007827;
- i subalterni nn. 64, 65, 66 e 67 della particella n. 166, derivano dalla variazione dei subalterni nn. 23, 27, 28, 29, 51, 61 e 63 della medesima particella, giusta denuncia presentata all’Agenzia delle Entrate di Siena – Territorio in data 24 dicembre 2009, prot. n. SI0166577;
- i subalterni nn. 61, 62 e 63 della particella n. 166, derivano dalla variazione dei subalterni nn. 30, 31 e 33 della medesima particella, giusta denuncia presentata all’Agenzia delle Entrate di Siena – Territorio in data 20 novembre 2006, prot. n. SI0100455;

- i subalterni n. 31 e 33 della particella n. 166, derivano dalla variazione dei subalterni n. 24 e 25 della medesima particella, giusta denuncia presentata all'Agenzia delle Entrate di Siena – Territorio in data 17 febbraio 2005, prot. n. SI014426;
- il subalterno n. 30 della particella n. 166, deriva dalla variazione del subalterno n. 22 della medesima particella, giusta denuncia presentata all'Agenzia delle Entrate di Siena – Territorio in data 17 febbraio 2005, prot. n. SI0014369;
- l'intero fabbricato comprese le superfici scoperte annesse, risulta edificato sull'area precedentemente rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Chiusi nel foglio n. 45, particelle nn. 166 (ex n. 13), n. 164 (ex n. 12), n. 168 (ex n. 54), n. 193 (ex n. 55), n. 197 (ex n. 162, già n. 3), n. 211 (ex n. 163, già n. 12), n. 217 (ex n. 165, già n. 13), n. 224 (ex n. 167, già n. 54) della superficie di mq. 11.750.

#### Conformità catastale:

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Siena, è emerso che:

- sub. 64: nel locale principale "ristorante" è stata realizzata una contro-soffittatura (h. utile interna 3,00), mentre nel locale cucina e dispensa l'altezza utile interna è pari a m. 3,47.

Lo stato attuale dei luoghi risulta essere conforme catastalmente.

- sub. 65: lo stato attuale dei luoghi risulta essere conforme catastalmente.

- sub. 70: nei locali "sala giochi" è stata realizzata una contro-soffittatura (h. utile interna 3,15). Nella planimetria catastale è indicata pari a m. 3,18.

Inoltre, nella planimetria catastale in atti, adiacente alla porta di ingresso, è stata rappresentata una finestra che, all'attualità, non c'è.

Stante quanto sopra, lo stato attuale dei luoghi risulta non conforme catastalmente.

- sub. 71: la distribuzione degli spazi interni e le altezze utili interne risultano conformi con quanto graficamente rappresentato. E' stata riscontrata una difformità riguardante la presenza di una finestra ubicata nella parete esterna del vano "cucina".

Stante quanto sopra, lo stato attuale dei luoghi risulta non conforme catastalmente.

Lo scrivente, nel rispetto delle istruzioni impartite dal G.E., non procede alla redazione degli aggiornamenti catastali, in quanto le difformità riscontrate, di cui ai sub n. 70 e 71, necessitano di essere regolarizzate anche sotto il profilo urbanistico, non trovando riscontro negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi che, nel corso degli anni, hanno interessato le sopra citate unità immobiliari.

## Catasto Terreni del Comune di Chiusi

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	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	277	Uliveto	2	00.00.38	€. 0,08	€. 0,10
45	280	Seminativo	4	00.01.30	€. 0,17	€. 0,20
45	287	Uliveto	3	00.01.02	€. 0,16	€. 0,18

### \*\*\*\*\* Risposta al punto n. 4 \*\*\*\*\*

Lo scrivente, a seguito delle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti le unità immobiliari di interesse:

#### repertori al 10 ottobre 2017

Attuale proprietario:

██████████ con sede in Roma

1) atto di compravendita a rogito ██████████ di ██████████ in data 5 agosto 2004, rep. n. ██████████ trascritto il ██████████ al n. ██████████ registro particolare.

La società ██████████ con sede in Firenze vende alla società ██████████ con sede in Roma:

- porzioni di fabbricato in Comune di Chiusi, nucleo Querce al Pino e precisamente due locali ad uso negozio con la quota di ½ di un ente comune

Catasto Fabbricati foglio n. 45, particella n. 166, subalterni nn. 23 e 24 (negozi)

Catasto Fabbricati foglio n. 45, particella n. 166, subalterno n. 22 (ente comune)

2) atto di compravendita a rogito ██████████ di ██████████ in data ██████████ ██████████ trascritto il ██████████ al n. ██████████ registro particolare.

La società ██████████ con sede in ██████████ vende alla società ██████████ con sede in Roma:



- porzioni di fabbricato in Comune di Chiusi, nucleo Querce al Pino e precisamente il locale in corso di costruzione con la quota di ½ di un ente comune

Catasto Fabbricati foglio n. 45, particella n. 166, subalterno n. 25 (locale)

Catasto Fabbricati foglio n. 45, particella n. 166, subalterno n. 22 (ente comune)

3) atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Siena in data [REDACTED] [REDACTED] trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] registro particolare.

La società [REDACTED] con sede in Milano vende alla società [REDACTED] con sede in Roma:

- porzioni di fabbricato in Comune di Chiusi, nucleo Querce al Pino e precisamente due locali ad uso negozio, altra porzione di fabbricato e resede

Catasto Fabbricati foglio n. 45, particella n. 166, subalterni nn. 27 e 29 (negozi)

Catasto Fabbricati foglio n. 45, particella n. 166, subalterno n. 28 (altra porzione)

Catasto Fabbricati foglio n. 45, particella n. 166, subalterno n. 51 (resede)

Catasto Terreni foglio n. 45, particelle nn. 192, 215, 263, 266, 267, 269, 270, 277, 280, 287.

Provenienza 3):

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

A) atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Siena in data [REDACTED] [REDACTED] trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] registro particolare.

La società [REDACTED] con sede in [REDACTED] vende alla società [REDACTED] con sede in Milano:

- porzioni di fabbricato in Comune di Chiusi, nucleo Querce al Pino e precisamente un locale ad uso cinema e locali ad uso opificio, nonché terreno

Catasto Fabbricati foglio n. 45, particella n. 166, subalterno n. 21 (biglietteria)

Catasto Fabbricati foglio n. 45, particelle nn. 200, 201, 206, 249, 252 (opificio)

Catasto Terreni foglio n. 45, particelle nn. 191, 192, 195, 198, 203, 204, 205, 208, 209, 210, 212, 213, 215, 219, 220, 221, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 251, 253, 254.

B) atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Siena in data [REDACTED] [REDACTED] trascritto [REDACTED] al n. [REDACTED] registro particolare.

La società [REDACTED] con sede in [REDACTED] vende alla società [REDACTED] con sede in Milano:

- porzioni di fabbricato in Comune di Chiusi, nucleo Querce al Pino e precisamente



Provenienza 1) 2) 3):

[REDACTED]

A) successione di [REDACTED] nato a [REDACTED],  
deceduto [REDACTED] (denuncia di successione registrata a [REDACTED]  
[REDACTED] registro particolare) accettazione  
d'eredità trascritta il 7 novembre 2003 al n. 3930 registro particolare.

Lascia in forza di Legge alla moglie [REDACTED]

[REDACTED]:

- quota di  $\frac{1}{4}$  dell'appezzamento di terreno in Comune di Chiusi della superficie di  
mq. 54.750

Catasto Terreni foglio n. 45, particella n. 2

B) successione di [REDACTED],  
deceduto il [REDACTED]

[REDACTED].

Non risulta trascritta accettazione d'eredità.

Lascia in forza di Legge alla moglie [REDACTED]

[REDACTED]:

- quota di  $\frac{1}{4}$  dell'appezzamento di terreno in Comune di Chiusi della superficie di  
mq. 141.634

Catasto Terreni foglio n. 45, particelle nn. 2, 3, 4, 12, 13, 54, 55, 58, 108

- altri beni omissis

Provenienza 1) 2) 3):

[REDACTED]

atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Chianciano Terme in data 1 [REDACTED], trascritto il [REDACTED] registro particolare

- appezzamento di terreno agricolo in Comune di Chiusi della superficie di ha. 14.60.00

Catasto Terreni foglio n. 45, particelle nn. 58, 12, 13, 54, 55, 2, 3, 4.

Formalità pregiudiziali:

1) trascrizione del 2 ottobre 2002 n. 2949 registro particolare, relativa a convenzione edilizia a favore del Comune di Chiusi per la regolamentazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita di aree al Comune;

2) trascrizione del 4 luglio 2003 n. 2403 registro particolare, relativa ad atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Chiusi ad astenersi da utilizzare la struttura in modo incompatibile con le previsioni a sale cinematografiche, a non modificare la destinazione d'uso dei locali adibiti a sale cinematografiche e a non frazionare né alienare separatamente gli immobili come previsto dalla L. 154/94, per la durata di anni 20;

3) trascrizione del 12 dicembre 2003 n. 4557 registro particolare, relativa a servitù di accesso a favore della società [REDACTED], con sede in [REDACTED], gravante l'originario subalterno n. 1, della particella n. 166 (corte circostante il fabbricato, ora sub n. 67);

4) trascrizione del 29 giugno 2015 n. 1570 registro particolare, relativa a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva promossa dalla [REDACTED] con sede in Milano, davanti al Tribunale di Siena in data 5 giugno 2015 rep. n. 1881, gravante gli immobili come descritti in oggetto.

Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 294,00.

**\*\*\*\*\* Risposta al punto n. 5 \*\*\*\*\***

Lo scrivente indica di seguito le identificazioni urbanistiche afferenti la zona nella quale è ubicato il corpo di fabbrica oggetto di esecuzione.

Variante al Piano Strutturale

▪ Carta delle aree a pericolosità geologica – PG01c – Querce al Pino

Pericolosità geologica media (G.2)

▪ Carta idrogeologica – G06c – Querce al Pino

Grado di permeabilità: V – scarso o nulla

## Piano Comunale di classificazione acustica

Classe IV

### Piano Operativo

▪ Usi del suolo e modalità di intervento – Territorio urbanizzato – Querce al Pino (Elab. 7 – tavola 2.2)

Sistemi funzionali ed ambiti: sistema della produzione (P08 - Tu4)

#### - Vincoli e Salvaguardie:

Esaminato il P.I.T. della Regione Toscana (Cartografica del P.I.T. con Valenza di Piano Paesaggistico), risulta che la zona di interesse non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico.

Esaminato inoltre il S.I.T. della Provincia di Siena, risulta che la zona di interesse è sottoposta al Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 (adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003).

#### - Uso del suolo (fonte S.I.T. della Provincia di Siena):

Codice Corine Land Cover: 112

Descrizione: Tessuto urbano discontinuo

Decodifica CTR (Carta Tecnica Regionale): 200

Area: 5225.38 m<sup>2</sup>

Perimetro: 380.13 m

#### Conformità urbanistica:

Dopo aver inviato formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Chiusi tramite P.E.C. in data 05/10/2017, lo scrivente C.T.U. in data 12/10/2017 ha effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico ed ha potuto visionare/acquisire i seguenti documenti.

##### ▪ Pratiche edilizie:

- Provvedimento n. 09/2006 (pratica edilizia n. concessione 25/2005), a rinnovo della Concessione n. 19/2002 e n. 24/2003, ed in Variante alla Concessione n. 08/2004
- Permesso di Costruire n. 26/2006 (pratica edilizia n. concessione 28/2006), in Variante alla Concessione n. 25/2005
- Permesso di Costruire n. 15/2008 (pratica edilizia n. concessione 21/2007) – decaduto.
- Concessione n. 1149 del 2011

- S.C.I.A. n. 1120/2013
- Pratica edilizia n. 22/2015
- Pratica edilizia n. 51/2015, in Variante alla n. 22/2015

▪ Abitabilità/Agibilità:

- Certificazione di Abitabilità/Agibilità prot. n. 20900 del 18/12/2004, relativamente all'unità immobiliare di cui al sub. 65 (negoziato commerciale)
- Certificazione di Abitabilità/Agibilità del 04/03/2005, relativamente all'unità immobiliare di cui al sub. 64 (ristorante – pizzeria)
- Certificazione di Abitabilità/Agibilità del 23/01/2013, relativamente all'unità immobiliare di cui al sub. 70 (sala giochi)
- Certificazione di Abitabilità/Agibilità del 17/05/2014, relativamente all'unità immobiliare di cui al sub. 71 (locale commerciale – discoteca)
- Certificazione di Abitabilità/Agibilità del 16/03/2015, relativamente all'unità immobiliare di cui al sub. 71 (locale commerciale – discoteca)

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate, è emerso quanto segue:

- sub. 64: nel locale principale “ristorante” è stata realizzata una contro-soffittatura (h. utile interna 3,00), mentre nel locale cucina e dispensa l'altezza utile interna è pari a m. 3,47. Lo stato attuale dei luoghi risulta essere conforme urbanisticamente.

- sub. 65: all'interno del vano principale del negozio è stata realizzata una contro-soffittatura (h. utile interna 3,00). La porta di collegamento interno tra il negozio e l'adiacente corridoio comune, nella realtà non c'è. Quest'ultima modesta difformità, a parere dello scrivente, non inficia la conformità urbanistica dell'unità immobiliare.

Lo stato attuale dei luoghi risulta essere conforme urbanisticamente.

- sub. 70: nel locale principale “sala giochi” è stata realizzata una contro-soffittatura (h. utile interna 3,15). Negli elaborati grafici è indicata pari a m. 3,18.

Inoltre, adiacente alla porta di ingresso, è stata rappresentata una finestra che, all'attualità, non c'è.

Stante quanto sopra, lo stato attuale dei luoghi risulta non conforme urbanisticamente.

- sub. 71: la distribuzione degli spazi interni e le altezze utili interne risultano conformi con quanto graficamente rappresentato. E' stata riscontrata una difformità riguardante la presenza di una finestra ubicata nella parete esterna del vano “cucina”.

Stante quanto sopra, lo stato attuale dei luoghi risulta non conforme urbanisticamente.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che le difformità sopra riscontrate siano sanabili mediante apposita pratica edilizia del tipo "Accertamento di Conformità in Sanatoria" da presentare presso il Comune di competenza.

Preme precisare che alla pratica di Sanatoria, seguiranno sanzioni pecuniarie che verranno comminate dal Comune di Chiusi e saranno comunque soggette alle valutazioni dell'Ufficio Tecnico competente.

Tali sanzioni saranno verosimilmente comprese tra €. 516,00 ed €. 5.165,00.

L'Amministrazione comunale competente potrà anche esigere il pagamento di una percentuale sul costo di realizzazione delle opere abusive.

La redazione della/e pratica/che edilizia/e, comporterà anche dei costi afferenti agli onorari professionali del tecnico incaricato di redigerle, non quantificabili dallo scrivente.

#### Certificato di Destinazione Urbanistica (terreni):

Si rimanda il Lettore al C.D.U. allegato alla presente relazione d'Ufficio.

#### **\*\*\*\*\* Risposta al punto n. 6 \*\*\*\*\***

Si rimanda il Lettore alle Attestazioni di Prestazione Energetica (A.P.E.) allegate alla presente.

Allo scrivente preme evidenziare che in fase di sopralluogo non è stato possibile visionare l'eventuale presenza di centrali termiche e/o i documenti di riferimento degli impianti di riscaldamento delle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Stante quanto sopra, per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica, è stato simulato un impianto come previsto dalla UNI/TS 11300-2 app. E.

#### **\*\*\*\*\* Risposta al punto n. 7 \*\*\*\*\***

##### Ubicazione:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono poste nel Comune di Chiusi, Località Querce al Pino, Strada Provinciale 146, facenti parte del complesso immobiliare denominato "Clev Village".

##### Descrizione:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un più ampio complesso immobiliare e si sviluppano tutte su un unico piano fuori terra, oltre che ad alcune particelle terreni poste in parte nel piazzale posto sul fronte principale del fabbricato ed in parte lungo la viabilità interna che si sviluppa sul lato retrostante il fabbricato.

Le porzioni di fabbricato in esame sono così composte:

- sub. 64: ampio vano ad uso ristorante con servizi igienici (per il pubblico), cucina, dispensa, spogliatoi e servizi igienici (per il personale);
- sub. 65: unico vano a destinazione commerciale con adiacenti due vani a destinazione deposito e magazzino, oltre che a disimpegno, spogliatoio e servizio igienico;
- sub. 70: ingresso disimpegno, due ampie sale adibite a "sala giochi", oltre che a spogliatoio e servizi igienici;
- sub. 71: ampio locale commerciale destinato a "discoteca" con relativi servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, uffici, cucina e dispensa.

Le condizioni manutentive generali delle varie unità immobiliari sono da ritenersi "normali", adeguate alla destinazione d'uso.

Caratteristiche del fabbricato:

- Strutture portanti: in parte in cemento armato ed in parte in acciaio;
- Solai orizzontali: di tipo semi-prefabbricato "lastra";
- Copertura: di tipo piana, verosimilmente realizzata con elementi prefabbricati;
- tamponamenti perimetrali: sono costituiti da pannelli prefabbricati in cemento armato vibro-compresso;
- Finiture esterne delle facciate: tinteggiate.
- Infissi esterni: con strutture metalliche e vetro.
- Impianto idrico-sanitario: con adduzione da condotta comunale e fognatura recapitante nella rete fognaria comunale.

Caratteristiche interne delle unità immobiliari oggetto di esecuzione:

- sub. 64:

tramezzature interne in parte in muratura ed in parte in cartongesso

pavimenti in monocottura

rivestimenti in gres

infissi interni in legno

impianto elettrico di tipo incassato

impianto di riscaldamento verosimilmente garantito da unica caldaia centralizzata, con distribuzione tramite canalizzazioni aeree

- sub. 65:

tramezzature interne in parte in muratura ed in parte in cartongesso

pavimenti in monocottura e parquet

rivestimenti in gres



infissi interni in legno

impianto elettrico di tipo incassato

impianto di riscaldamento mediante pompa di calore

- sub. 70:

tramezzature interne in parte in muratura ed in parte in cartongesso

pavimenti in monocottura

rivestimenti in gres

infissi interni in legno

impianto elettrico di tipo incassato

impianto di riscaldamento verosimilmente garantito da unica caldaia centralizzata, con distribuzione tramite canalizzazioni aeree

- sub. 71:

tramezzature interne in parte in muratura ed in parte in cartongesso

pavimenti in monocottura

rivestimenti in gres

infissi interni in legno

impianto elettrico in parte di tipo incassato ed in parte in canalette esterne

impianto di riscaldamento verosimilmente garantito da unica caldaia centralizzata, con distribuzione tramite canalizzazioni aeree

#### Consistenze:

Per quanto attiene alla determinazione delle **superfici commerciali** delle unità immobiliari in esame, lo scrivente fa presente che le superfici sotto riportate sono quanto estrapolato graficamente dagli elaborati forniti, utilizzati per l'accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Siena. Durante i sopralluoghi effettuati sul posto, lo scrivente ha verificato a campione alcune consistenze interne delle unità immobiliari oggetto di stima. Non è stato possibile rilevare alcune delle consistenze interne in quanto la mole di suppellettili e arredi vari presenti all'interno di dette unità immobiliari, ha reso impossibili i canonici rilievi.

Le superfici rilevate, all'occorrenza, sono state poi convertite nelle equivalenti superfici commerciali utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla "Consulta Interassociativa degli operatori del mercato immobiliare della Provincia di Siena" all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la misurazione del Metro Quadro Commerciale", considerando così anche l'incidenza delle murature interne ed esterne.

Legenda:

**A** → Tipologia della superficie indicata – Utile/Lorda (U/L);

**B** → Superficie lorda;

**C** → Maggiorazione percentuale, ove necessaria, per considerare l'incidenza delle murature;

**D** → "Rapporto mercantile" di conversione in superficie commerciale, relativo alla specifica tipologia della superficie rilevata.

**Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi**

**SUB. 64**

		<b>A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>	<b>D</b>	<b>Superficie commerciale<sup>*1</sup></b>	
Piano terra	Servizi + cucina e dispensa	L	mq.	120,50	----	1,00	mq.	120,50
Piano terra	Ristorante/pizzeria	L	mq.	290,00	----	1,00	mq.	290,00
			mq.	410,50			mq.	410,50

**SUB. 65**

		<b>A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>	<b>D</b>	<b>Superficie commerciale<sup>*1</sup></b>	
Piano terra	Negozi + servizio igienico + spogliatoio	L	mq.	41,20	----	1,00	mq.	41,20
Piano terra	Deposito + magazzino	L	mq.	17,20	----	0,80	mq.	13,76
			mq.	58,40			mq.	54,96

**SUB. 70**

		<b>A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>	<b>D</b>	<b>Superficie commerciale<sup>*1</sup></b>	
Piano terra	Sala giochi + servizi	L	mq.	230,00	----	1,00	mq.	230,00
			mq.	230,00			mq.	230,00

**SUB. 71**

		<b>A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>	<b>D</b>	<b>Superficie commerciale<sup>*1</sup></b>	
Piano terra	Discoteca + servizi + uffici e locali accessori	L	mq.	660,00	----	1,00	mq.	660,00
			mq.	660,00			mq.	660,00

*\*1 Superficie Commerciale = "B" x "C" x "D"*

**Catasto Terreni del Comune di Chiusi**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie catastale</b>
45	192	00.01.18
45	215	00.04.70
45	263	00.02.44
45	266	00.01.83
45	267	00.00.34
45	269	00.00.20
45	270	00.00.05
45	277	00.00.38
45	280	00.01.30
45	287	00.01.02

- Pertinenze e accessori :

Da quanto si può evincere dall'elaborato planimetrico catastale (prot. SI0027534 del 14/05/2014) e dal relativo elenco subalterni, l'attuale sub. n. 67 (corte – resede) della p.lla n. 166, del foglio di mappa n. 45, risulta essere un bene comune non censibile (B.C.N.C.) ai subb. n. 64, 70 e 71.

- Caratura millesimale:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un più ampio fabbricato denominato "Clev Village", posto nel Comune di Chiusi, Località Querce al Pino, Strada Provinciale 146.

Durante i sopralluoghi effettuati dallo scrivente congiuntamente al personale dell'I.V.G., il Sig. Giorgio Torriuso (legale rappresentante della Desideria Entertainment s.r.l.) non ha mai evidenziato la costituzione di un condominio e l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale sui beni pignorati.

- Vincoli e Salvaguardie:

Esaminato il P.I.T. della Regione Toscana (Cartografica del P.I.T. con Valenza di Piano Paesaggistico), risulta che la zona di interesse non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico.

Esaminato inoltre il S.I.T. della Provincia di Siena, risulta che la zona di interesse è sottoposta al Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 (adeguamento dell'archivio del

vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003).

- Usò del suolo (fonte S.I.T. della Provincia di Siena):

Codice Corine Land Cover: 112

Descrizione: Tessuto urbano discontinuo

Decodifica CTR (Carta Tecnica Regionale): 200

Area: 5225.38 m<sup>2</sup>

Perimetro: 380.13 m

**\*\*\*\*\* Risposta al punto n. 8 \*\*\*\*\***

Nello specifico caso, lo scrivente ritiene che i beni oggetto di pignoramento siano divisibili in piú distinti lotti, come di seguito specificato:

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

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

<b>LOTTO 3</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria catastale</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza catastale</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita catastale</b>
45	166	70	D/3				€. 2.990,00

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

LOTTO 5						
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	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	277	Uliveto	2	00.00.38	€ 0,08	€ 0,10
45	280	Seminativo	4	00.01.30	€ 0,17	€ 0,20
45	287	Uliveto	3	00.01.02	€ 0,16	€ 0,18

Stante quanto indicato nell'atto di pignoramento, le unità immobiliari sopra indicate risultano esser state aggredite per la piena proprietà della O.B.I. TWO s.r.l. (p. i.v.a. 07984611009), in persona del legale rappresentante pro-tempore, corrente in Roma, Via Orazio n. 30.

**\*\*\*\*\* Risposta al punto n. 9 \*\*\*\*\***

Lo scrivente in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 13/10/2016, 24/05/2017, 05/10/2017, ha constatato che le unità immobiliare in esame erano:

- sub. 64: libero da persone, benché occupata da molti complementi di arredo;
- sub. 65: libero da persone, benché occupata da una vetrina-frigo;
- sub. 70: occupato dalla [REDACTED] e da molti complementi di arredo;
- sub. 71: occupato dalla [REDACTED] e da molti complementi di arredo.

**\*\*\*\*\* Risposta al punto n. 10 \*\*\*\*\***

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un più ampio fabbricato denominato "Clev Village", posto nel Comune di Chiusi, Località Querce al Pino.

Durante i sopralluoghi effettuati dallo scrivente congiuntamente al personale dell'I.V.G., il Sig. [REDACTED] (legale rappresentante della [REDACTED])

non ha mai evidenziato la costituzione di un condominio e l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale sui beni pignorati.

- Vincoli e Salvaguardie:

Esaminato il P.I.T. della Regione Toscana (Cartografica del P.I.T. con Valenza di Piano Paesaggistico), risulta che la zona di interesse non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico.

Esaminato inoltre il S.I.T. della Provincia di Siena, risulta che la zona di interesse è sottoposta al Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 (adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003).

- Uso del suolo (fonte S.I.T. della Provincia di Siena):

Codice Corine Land Cover: 112

Descrizione: Tessuto urbano discontinuo

Decodifica CTR (Carta Tecnica Regionale): 200

Area: 5225.38 m<sup>2</sup>

Perimetro: 380.13 m

**\*\*\*\*\* Risposta al punto n. 11 \*\*\*\*\***

Preme evidenziare che anche il territorio del Comune di Chiusi, nella zona industriale/commerciale di Querce al Pino, il mercato immobiliare soffre la persistente crisi generale che la Nazione sta attraversando. Negli ultimi 12 mesi non ci sono state transazioni di immobili assimilabili a quelli di interesse.

Lo scrivente ha sviluppato invano indagini presso operatori del mercato immobiliare della zona, consultando anche la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena per verificare la presenza di eventuali contratti di compravendita aventi come oggetto immobili assimilabili a quelli di interesse.

Ha inoltre preso in considerazione le quotazioni indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per il 2° semestre del 2017, inerenti "centri commerciali", "magazzini" e "negozi".

Lo scrivente non avendo trovato "soggetti comparabili" attendibili, ha optato per la stima mediante il metodo del "**valore di costo**".

Determinazione della superficie commerciale:

modalità di calcolo	<input type="checkbox"/> S.E.L.	<input type="checkbox"/> S.I.L.	<input type="checkbox"/> S.I.N.	<input checked="" type="checkbox"/> S.I.M.
---------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	--

origine dei dati dimensionali	<input checked="" type="checkbox"/> rilievo metrico	<input checked="" type="checkbox"/> progetto	<input type="checkbox"/> plan. catastale	<input type="checkbox"/> libretto Do.C.Fa.
-------------------------------	---	--	--	--

Base di valore adottata:

<input type="checkbox"/> Valore di mercato	<input checked="" type="checkbox"/> Valore di costo	<input type="checkbox"/> Valore di trasformazione	<input type="checkbox"/> Valore complementare	<input type="checkbox"/> Valore di sostituzione
--	---	---	---	---

**Stima (Valore di Costo)**

Costi unitari (€/mq.) per la realizzazione delle sole opere edili necessarie alla realizzazione del fabbricato e delle opere di urbanizzazione

Lo scrivente, sulla scorta di pregresse analoghe esperienze lavorative, ha individuato quelli che potrebbero essere oggi i verosimili costi unitari necessari alla realizzazione dei beni immobili di interesse.

## TOTALE SUPERFICIE LORDA (sub. nn. 64 + 65 + 70 + 71) = mq. 1.358,90

Più probabile costo unitario di costruzione per opere fuori terra = €/mq. 1.006,00 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Il costo unitario sopra citato è stato desunto dal prezzo "tipologie edilizie" (casa editrice DEI) e non tiene conto dei più probabili costi relativi alle preliminari opere di urbanizzazione (rete fognaria, illuminazione pubblica, ecc.), bensì solo delle canoniche predisposizioni.

### Importo complessivo dei costi:

- mq. fuori terra 1.358,90 (superficie lorda) x €/mq. 1.006,00 = €. 1.367.053,40 **(a)**
- Più probabile valore unitario medio del terreno urbanizzato sopra il quale insistono le unità immobiliari di interesse: mq. 1.358,90 x €/mq. 120,00 = €. 163.068,00 **(b)**

### Altri oneri (tecnici, finanziari, utile medio di impresa):

Spese tecniche ( <i>Progettazione, D. L., Sicurezza, ecc.</i> ):	€.	68.352,67	pari al 5% di (a)
Oneri finanziari: = .....	€.	27.341,07	pari al 2% di (a)
Oneri sul costo di costruzione = .....	€.	13.504,08	
Oneri di urbanizzazione: = .....	€.	22.727,62	
Utile d'impresa: = .....	€.	136.705,34	pari al 10% di (a)
Spese varie (imposte, tasse, ecc) = .....	€.	<u>20.505,80</u>	pari al 1,50% di (a)
Sommano .....	€.	289.136,58	<b>(c)</b>

### Più probabile attuale valore degli immobili di interesse "a nuovo":

(a) + (b) + (c) = €. 1.819.257,98 → discrezionalmente arrotondato ad €. 1.820.000,00

### Calcolo del deprezzamento in relazione alla vetustà:

Nel rispetto dei concetti espressi nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, lo scrivente procede di seguito alla determinazione di quello che può essere un attendibile congruo deprezzamento del valore calcolato (a) di €. 1.367.053,40.

- E' stata discrezionalmente valutata l'incidenza percentuale di ciascuna "componente" il fabbricato, rispetto al valore precedentemente individuato, suddividendo le componenti in "macro-categorie" (strutture, impianti, infissi, ecc.) e conteggiando poi per ognuna di esse (componente) il relativo "valore residuo";

- La differenza tra l'incidenza percentuale di ogni componente sul valore, ed il "valore residuo", divisa per gli anni di vita utile (di ogni singola componente), fornisce le quote annue di ammortamento di ciascuna "componente";



- Moltiplicando ciascuna quota di ammortamento per la vetustà delle varie “componenti”, è stato determinato il deprezzamento che la costruzione ha subito (attualizzazione del valore);

Nel caso in esame, la costruzione in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è risalente al 2005.

Importo di riferimento (a): € 1.367.053,40

<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
Strutture portanti (fondazioni, travi, pilastri, solai, ecc.)	30%	€ 410.116,02	10%	€ 41.011,60
Tamponature esterne	20%	€ 273.410,68	10%	€ 27.341,07
Partizioni interne (uffici, servizi, ecc.)	15%	€ 205.058,01	3%	€ 6.151,74
Impianti	25%	€ 341.763,35	2%	€ 6.835,27
Infissi	10%	€ 136.705,34	2%	€ 2.734,11

**A** → tipologia della “componente” del bene immobile;

**B** → incidenza percentuale – discrezionale - della componente rispetto al valore complessivo “a nuovo” dell’edificio;

**C** → valore “a nuovo” della singola “componente”;

**D** → percentuale rappresentante il valore residuo, per ciascuna singola “componente” al termine della propria vita utile;

**E** → valore della singola “componente” (“C” x “D”) al termine della sua vita utile;

Calcolo della quota di ammortamento (per ogni singola componente)

<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>	<b>J</b>
Strutture portanti (fondazioni, travi, pilastri, solai, ecc.)	€ 410.116,02	€ 41.011,60	100	€ 3.691,04
Tamponature esterne	€ 273.410,68	€ 27.341,07	100	€ 2.460,70
Partizioni interne (uffici, servizi, ecc.)	€ 205.058,01	€ 6.151,74	30	€ 6.630,21
Impianti	€ 341.763,35	€ 6.835,27	20	€ 16.746,40
Infissi	€ 136.705,34	€ 2.734,11	20	€ 6.698,56

**F** → singola componente dell’immobile;

**G** → valore “a nuovo” della singola componente;

**H** → valore residuo della singola componente;

**I** → vita utile della singola componente (espressa in anni);

**J** → valore della quota annua di ammortamento ( $(“G” - “H”) / I$ );

### Calcolo del deprezzamento delle singole componenti

<b>K</b>	<b>L</b>	<b>M</b>	<b>N</b>	<b>O</b>
Strutture portanti <i>(fondazioni, travi, pilastrini, solai, ecc.)</i>	2005	13	€ 3.691,04	€ 47.983,57
Tamponature esterne	2005	13	€ 2.460,70	€ 31.989,05
Partizioni interne <i>(uffici, servizi, ecc.)</i>	2005	13	€ 6.630,21	€ 86.192,72
Impianti	2005	13	€ 16.746,40	€ 217.703,25
Infissi	2005	13	€ 6.698,56	€ 87.081,30
			Sommano	€ 470.949,90 <b>(d)</b>

**K** → *singola componente del bene immobile;*

**L** → *anno di realizzazione/manutenzione straordinaria della singola componente;*

**M** → *anni di vita trascorsi (2018 – anno indicato nella colonna “L”)*

**N** → *quota annua di ammortamento;*

**O** → *deprezzamento complessivo della singola componente;*

#### Individuazione del più probabile valore attuale:

€ 1.367.053,40 più probabile costo di realizzazione “a nuovo” - vedi voce (a)  
- € 470.949,90 deprezzamento complessivo dell'immobile – vedi voce (d)  
€ 896.103,50

a sommare i valori di cui alle voci (b + c)

€ 896.103,50 +  
€ 163.068,00 + vedi voce (b)  
€ 289.136,58 = vedi voce (c)  
€ 1.348.308,08 discrezionalmente arrotondato ad € 1.348.000,00

€ 1.348.000,00 : mq. lordi 1.358,90 = €/mq. 991,98

NOTA BENE:

Assunzioni, ovvero: *“Fatti, condizioni e/o situazioni che influiscono sull’oggetto da valutare, la verifica dei/delle quali può non essere possibile. Quanto dichiarato deve essere accettato ai fini della comprensione della valutazione.”* (vedi Codice delle Valutazioni Immobiliari, 4° edizione, capitolo 11, punto 2.5 – edito Tecnoborsa).

- Lo scrivente tecnico valutatore ha sviluppato il ritenuto unico metodo di stima possibile, date le circostanze, per individuare il più probabile attuale valore unitario (€/mq.) di mercato degli immobili di interesse. Lo scrivente ritiene in fede che il dato ottenuto analiticamente (€/mq. 991,98) non rispecchi fedelmente la realtà che caratterizza il mercato immobiliare.

Pertanto, tenuto conto di alcuni aspetti che caratterizzano i beni oggetto di stima e della persistente contrazione del mercato immobiliare, lo scrivente applica al dato analitico sopra citato un ribasso percentuale discrezionale di circa il 20%, ottenendo così un **più probabile attuale valore unitario pari ad €/mq. 800,00.**

**TABELLA RIASSUNTIVA:**

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

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

discrezionalmente arrotondato ad **€ 328.000,00**

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

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

discrezionalmente arrotondato ad **€ 46.000,00**

LOTTO 3							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
45	166	70	D/3				€ 2.990,00

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

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 5						
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	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	277	Uliveto	2	00.00.38	€ 0,08	€ 0,10
45	280	Seminativo	4	00.01.30	€ 0,17	€ 0,20
45	287	Uliveto	3	00.01.02	€ 0,16	€ 0,18

I valori unitari sotto indicati sono stati estrapolati dalla tabella emanata dalla Provincia di Siena dei "Valori Agricoli Medi" riferiti all'anno 2017 a valere per l'anno 2018 (regione agraria n. 6).

Foglio	Particella	Qualità	Superficie catastale	Valore unitario	Valore totale
45	192	Uliveto	00.01.18	€/mq. 2,79	€ 329,22
45	215	Uliveto	00.04.70	€/mq. 2,79	€ 1.311,30
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	277	Uliveto	00.00.38	€/mq. 2,79	€ 106,02
45	280	Seminativo	00.01.30	€/mq. 1,70	€ 221,00
45	287	Uliveto	00.01.02	€/mq. 2,79	€ 284,58
Totale complessivo .....					€ 3.078,32

discrezionale arrotondato ad **€ 3.000,00 (LOTTO 5)**

**LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3 + LOTTO 4 + LOTTO 5 = € 1.089.000,00**

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

Monteriggioni li, 30/03/2018

Il C.T.U.

P. Ed. Simone Ferruzzi

Allegati alla presente:

- Documentazione catastale;
- Documentazione urbanistica;
- Certificato di Destinazione Urbanistica (terreni);
- Estratti del P.I.T., Variante al Piano strutturale, Piano Operativo;
- Documentazione fotografica;
- Notula del C.T.U (con dettaglio delle spese).