

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 17/2020

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Giudice: Dott. Flavio MENNELLA

Ubicazione dell'immobile:

COMUNE DI SOVICILLE (SI)

LOC. PIAN DEI MORI - VIA PO



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



Promossa da:

[REDACTED], con sede in [REDACTED], avente
Codice Fiscale [REDACTED] PEC [REDACTED] rappresentata
dall'Avvocato [REDACTED] con sede in [REDACTED], PEC:
[REDACTED]

Intervenuti:

[REDACTED], con sede legale in [REDACTED],
avente Codice Fiscale [REDACTED] rappresentata dall'Avvocato [REDACTED] con studio in
[REDACTED], PEC [REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED], avente Codice
Fiscale [REDACTED] rappresentata dall'Avvocato [REDACTED] con studio in [REDACTED]
PEC: [REDACTED]

Contro:

[REDACTED] con sede in [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] PEC
[REDACTED] rappresentata dall'Avvocato [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED], PEC: [REDACTED]



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Giudice dell'esecuzione: Dr. FLAVIO MENNELLA
Giuramento: 28/12/2020
Data di accesso: 03/05/2021
Data prossima udienza: 30/09/2021

Il sottoscritto Geom. Paolo Parrini nato a Casole d'Elsa il 06/06/1968 (C.F.: PRRPLA68H06B984L), geometra libero professionista con studio in Poggibonsi Via Salceto 87, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n° 863, PEC: paolo.parrini@geopec.it, Valutatore Certificato a livello avanzato ai sensi della norma UNI 11558/2014 con certificato n° 010501 rilasciato dalla Società ENIC, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siena, nominato quale perito esperto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr. Flavio Mennella con avviso inviato il 28/12/2020 tramite PEC, dopo aver prestato giuramento di rito, inviato tramite PEC in data 28/12/2020 (**vedi allegato n°1**) per rispondere per scritto alla relazione tecnica di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568-569 c.p.c.

Il Giudice, contestualmente alla nomina dell'esperto stimatore, nominava, quale custode dell'intero compendio pignorato, l'istituto di vendite giudiziarie (I.V.G.) per il tribunale di Siena – I.G.ES. s.r.l., in persone del direttore generale pro-tempore, con sede in Monteriggioni, Via del Pozzo n.c. 1.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



RISPOSTA AI COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

In riferimento agli specifici articoli del c.p.c., ed in riferimento ai quesiti posti dal Giudice per l'esecuzione, l'esperto estimatore provvede a rispondere ai sottostanti numerati quesiti:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

A seguito dell'incarico ricevuto, dopo aver estratto tutti i documenti presenti nel fascicolo elettronico, il sottoscritto provvedeva ad analizzare la documentazione prevista dall'art. 567 c.2 c.p.c. ritenendola completa.

In particolare sono stati esaminati i seguenti documenti:

- In data 28/12/2020 è stata eseguita l'esatta e corretta individuazione dei beni oggetto di relazione nel rispetto dei dati catastali e di quelli emergenti dai registri immobiliari

In particolare è stata estratta la visura catastale del bene censito al N.C.E.U. del Comune di Sovicille, in ditta alla Società "██████████" con sede a ██████████ avente C.F.: ██████████ per la quota di 1/1, che si allega alla relazione peritale unitamente alla planimetria catastale e all'elaborato planimetrico (**vedi allegato n°2**) con i seguenti dati:

- o Locale artigianale: Foglio 33 - Part. 648 - sub. 3 - Categoria C/3 - classe 1 – consistenza Mq. 403 - Superficie catastale Totale Mq. 450 - Rendita: € 1.103,10;

Anche nei registri immobiliari l'unità immobiliare risulta correttamente individuata rispetto ai dati indicati nella visura catastale.

- L'immobile in oggetto è attualmente di proprietà della Società "██████████" con sede a ██████████ avente C.F.: ██████████ per effetto della costruzione dell'edificio su un'area edificabile acquistata tramite atto di Compravendita del 22/07/2005 a rogito del notaio ██████████ Rep. 946 Registrato a Siena il 26/07/2005 al n. 3173 serie 1T (**vedi allegato n°3**);
- Contratto di Mutuo di credito finanziario del 26/05/2008 Repertorio n. 185500 a rogito del notaio ██████████, registrato a Siena il 29/05/2008 al n. 4288 serie 1T;
- Atto di precetto notificato in data 06/12/2019;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 07/01/2020 con l'indicazione dei dati catastali coerenti e corrispondenti a quelli indicati nella specifica visura catastale;
 - Certificato notarile sostitutivo, sottoscritto dal Dott. [REDACTED] in data 05/03/2020, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni precedenti al pignoramento con aggiornamento ipotecario al giorno 10/02/2020 (**vedi allegato n°4**).
 - Dalla verifica delle note di trascrizione ed i titoli di trasferimento emergono le seguenti aspetti da sottoporre all'attenzione:
 - o Risulta la presenza di un regolamento di condominio approvato per uso e consuetudine o per approvazione assembleare;
 - o Risulta presente una Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Sovicille in data 10/05/2000 rep. 30386/9847 a rogito del notaio [REDACTED] di Siena trascritta a Siena in data 31/05/2000 al n. 2921
 - o Risulta iscritta una ipoteca volontaria per la concessione di apertura di un credito con atto a rogito del notaio [REDACTED] del 22/07/2005 rep. 947/479 iscritta nel pubblico registro in data 27/07/2005 reg. part. 2178; tale iscrizione gravava sulle particelle di terreno poi edificate. Dopo la costruzione dell'intero edificio, dopo il suo accampionamento, in concomitanza delle vendite delle singole unità immobiliari costruite veniva effettuata la restrizione ipotecaria dei singoli beni venduti; dalla ricerca risulta che il piazzale condominiale, censito al Foglio 33 part. 648 sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni) non risulta tolta l'ipoteca risultandone tutt'ora gravata.
- 2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla*



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Alla presente relazione allego la seguente documentazione:

- a) la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico con il relativo elenco subalterni (**vedi allegato n°2**), la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato (**vedi allegato n°5**);
- b) il titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato (**vedi allegato n°3**).

3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*

Dall'esame degli atti e dei dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuato in data 31/08/2021, sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ispezione ipotecaria T321804 relativa alla Società "██████████" con sede a ██████████ avente C.F.: ██████████ (**vedi allegato n°6**); nel sottostante elenco si indicano solamente quelle di interesse relativamente all'unità immobiliare oggetto di relazione:
 - o Trascrizione a favore del 27/07/2005 – Registro Particolare 4723 – Registro Generale 8345 – Pubblico Ufficiale ██████████ – Repertorio 946/478 del 22/07/2005 – Atto tra vivi – Compravendita;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



- Iscrizione contro del 27/07/2005 – Registro Particolare 2178 – Registro Generale 8346 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 947/479 del 22/07/2005 – Ipoteca volontaria per concessione di apertura di credito.
 1. Annotazione n. 2276 del 19/10/2006 per restrizione di beni;
 2. Annotazione n. 577 del 09/03/2007 per erogazione a saldo;
 3. Annotazione n. 747 del 02/04/2007 per restrizione di beni;
 4. Annotazione n. 898 del 20/04/2007 per restrizione di beni;
 5. Annotazione n. 1899 del 02/08/2007 per restrizione di beni;
 6. Annotazione n. 41 del 08/01/2008 per restrizione di beni;
 7. Annotazione n. 605 del 21/03/2008 per proroga mutuo;
 8. Annotazione n. 1310 del 04/07/2008 per restrizione di beni;
- Iscrizione contro del 29/05/2008 – Registro Particolare 1232 – Registro Generale 6036 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 185500/8018 del 26/05/2008 – Ipoteca volontaria per concessione di finanziamento.
- Iscrizione contro del 28/09/2009 – Registro Particolare 2078 – Registro Generale 9511 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 187570/8863 del 28/09/2009 – Ipoteca volontaria per concessione di finanziamento.
- Iscrizione contro del 13/02/2013 – Registro Particolare 192 – Registro Generale 1192 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 191502/10331 del 04/02/2013 – Ipoteca volontaria per concessione di finanziamento.
- Iscrizione contro del 24/02/2015 – Registro Particolare 221 – Registro Generale 1301 – Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 364/10415 del 23/02/2015 – Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).
- Trascrizione contro del 10/02/2020 – Registro Particolare 741 – Registro Generale 1195 – Verbale di pignoramento immobili; **si specifica che il codice fiscale**



indicato nella trascrizione è errato in quanto indicato il codice fiscale
anziché il codice fiscale

- 4) *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); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

In riferimento all'immobile in oggetto, per quanto possibile, è stato accertato che non risultava nessun vincolo o onere di natura condominiale.

- 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

In riferimento all'immobile in oggetto, per quanto possibile, è stato accertato che non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

- 6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:*



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

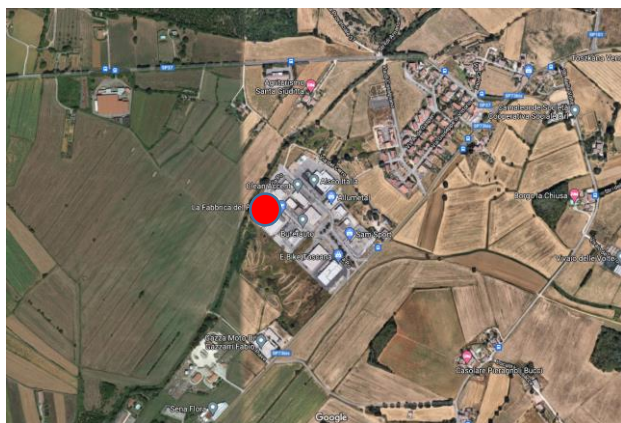
Le formalità sono quelle già indicate nei precedenti paragrafi; non risultano domande giudiziali ulteriori; per le difformità edilizie – urbanistiche si rimanda allo specifico capitolo.

- 7) *descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a*



servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

Il compendio immobiliare pignorato è composto da una unità immobiliare ad uso artigianale facente parte di un fabbricato avente maggior consistenza e composto da varie unità immobiliari. Il fabbricato si trova nella zona periferica del comune di Sovicille, Loc. Pian dei Mori ed è raggiungibile attraverso la pubblica Via Po, piano terreno e primo.



L'unità immobiliare oggetto di vendita, risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Sovicille come segue:

- Foglio 33 - Part. 648 - sub. 3 - Categoria C/3 - classe 1 – consistenza Mq. 403 - Superficie catastale Totale Mq. 450 - Rendita: € 1.103,10.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



in ditta alla Società “ [REDACTED] ” con sede a [REDACTED] avente C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1.

Da piazzale a comune si accede alla porta di ingresso relativa al locale oggetto di valutazione.

L'unità immobiliare, adibita a locale ad uso produttivo, risulta composta da due piani fuori terra, piano terreno e piano primo.

Il piano terreno risulta costituito da due locali ad uso artigianale, due bagni con anti-bagno e un ripostiglio; il piano primo risulta composto da un unico locale ad uso artigianale, i due piani sono collegati da un'ampia scala collocata al centro dell'unità immobiliare.

L'edificio, nel suo complesso, risulta realizzato con una struttura prefabbricata, con solai in latero-cemento, pareti intonacate a calce e rivestite esternamente da pannelli prefabbricati in cls.

L'immobile risulta con divisori in laterizio forato, intonacati su entrambe le facce i pavimenti risultano di tipo industriale; i rivestimenti dei bagni risultano in ceramica; le porte interne risultano in alluminio.

L'immobile risulta in un complessivo stato di manutenzione normale.

I confini dell'immobile risultano: residua proprietà della società [REDACTED], proprietà della società [REDACTED], proprietà di [REDACTED], parti condominiali, salvo se altri.

La superficie dell'immobile veniva calcolata sulla base del rilievo metrico effettuato durante l'accesso all'immobile; la superficie netta, riferita ai singoli vani, veniva determinata sulla base delle misure interne al netto di sguanci, mazzette o altro mentre la superficie lorda si determinava in riferimento alle disposizioni dell'allegato C del D.P.R. 138/98 riepilogabili come segue (**vedi allegato n°7**):



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



- Superficie netta: Mq. 410,00 circa;
- Altezza media: Ml. 3,00 circa;
- Superficie lorda: Mq. 450,00 circa;

8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella indicata nell'atto di pignoramento notificato in data 07/01/2020.

9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, 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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

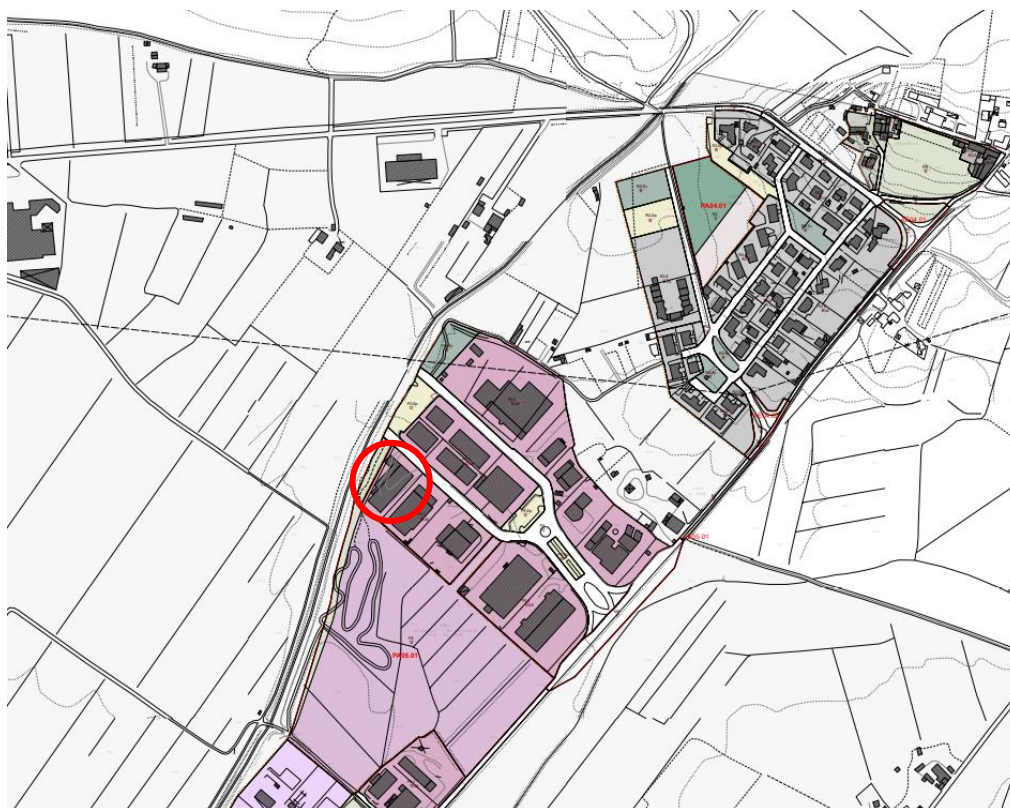
Lo stato dei luoghi presenta delle differenze rispetto alla planimetria catastale; in particolare si evidenziano delle porzioni di tramezzature interne realizzate in cartongesso che non sono rappresentate nella planimetria catastale.



Poiché si ritiene opportuno mantenere un corretto allineamento tra gli elaborati grafici depositati in Comune rispetto a quelli depositati al Catasto, e tenuto conto che occorrerebbe uno specifico titolo abilitativo di accertamento di conformità, non si provvede all'aggiornamento catastale.

10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

Il fabbricato in oggetto, secondo Il vigente Piano Operativo del Comune di Sovicille, ricade nel Sistema di Paesaggio definito "P2.1 aree per attività produttive ed attività terziarie", Zone territoriali omogenee "Zona D", Classificazione del patrimonio edilizio esistente "Classe C4" regolamentato dall'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Sistema degli insediamenti

R1	Residenza centri e nuclei di antica formazione (R1)	R1.1	centri antichi (R1.1)
R2	tessuti di formazione recente (R2)	R1.2	borghi urbani (R1.2)
R3	insediamenti di matrice rurale in ambito urbano (R3)	R1.3	nuclei e borghi rurali (R1.3)
R0	tenuta di Bagnai (R0)	R2.1	tessuti urbani a destinazione mista (R2.1)
P1	Produzione zone produttive (P1)	R2.2	tessuti urbani residenziali (R2.2)
P2	zone produttive miste (P2)	R3.1	complessi di origine rurale e aggiunte recenti (R3.1)
		P1.1	aree a vocazione industriale ed artigianale (P1.1)
		P2.1	aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1)
		P2.2	aree a destinazione speciale (P2.2)

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

c1	classe 1		
c2	classe 2		
c3	classe 3		
c4	classe 4		
nc	complessi non classificati in quanto non rilevati		
Zone territoriali omogenee			
A	zone A	D	zone D
B	zone B	E	zone E
C	zone C	F	zone F

Agli edifici appartenenti alla Classe 4 del P.O. attribuisce la disciplina di intervento regolamentato dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione. **(vedi allegato n°8).**

Pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto, l'edificio su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione risulta con destinazione a laboratori ma adattabile anche a commerciale.

11) *indichi 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto*

Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sovicille è risultato che la costruzione dell'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di relazione è avvenuta con il Permesso di Costruire n. 23 del 23/02/2006 (**vedi allegato n°9**) e dal Permesso di Costruire in Variante prot. n. 12187 del 06/07/2006 (**vedi allegato n°5**).

L'intero fabbricato è stato dichiarato agibile con Attestazione di Agibilità del 08/11/2006 prot. n. 19874 (**vedi allegato n°10**).

Sulla base delle ricerche sopra espone, in riferimento al sopralluogo effettuato durante l'accesso all'immobile, è stata accertata la realizzazione di porzioni di tramezzature interne realizzate in cartongesso, per il quale non è stata presentata alcuna pratica edilizia (**vedi allegato n°11**).

Tale opera non consente di considerare conforme l'immobile che potrà essere regolarizzato attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, per opere interne già eseguite, mediante il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 oltre al costo delle spese tecniche valutabili in circa € 4.000,00 oppure, in alternativa, una remissione in pristino dello stato dei luoghi il cui costo è valutabile in circa € 20.000,00

12) *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il*



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

L'immobile in oggetto, al momento della relazione di stima, risulta libero e non risultano presenti titoli di godimento registrati. A tal scopo si allega l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 02/02/2021 (**vedi allegato n. 12**), secondo la quale risulta un contratto di locazione riferito ad altra unità immobiliare di proprietà della medesima società.

Poiché non sono stati individuati elementi o documenti che possano indurre ad una valutazione diversa, si presuppone che l'immobile risultasse libero anche alla data della notificazione dell'atto di pignoramento.

Da una ricerca di mercato effettuata nel sito dell'Agenzia delle Entrate, i canoni medi annui dei capannoni industriali durante il secondo semestre dell'anno 2020 riferiti al territorio urbano di



Sovicille sono valutati, prudenzialmente, intorno ad un importo mensile, per metro quadrato commerciale, di circa € 1,50 come riscontrabile dalla sottostante grafica allegata.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SOVICILLE

Fascia/zona: Suburbana/AREA PRODUTTIVA - CASALPIANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	450	640	L	1,4	2,1	N
Capannoni tipici	NORMALE	390	560	L	1,3	1,8	N

In considerazione di quanto sopra, tenuto conto che la superficie commerciale dell'immobile è determinata in mq. 450, la valutazione del canone di locazione può essere determinato, prudenzialmente, come segue:

Canone mensile: mq. 450 x €/Mq./mese 1,50 = €/mese **675,00**

I parametri OMI riguardano il territorio urbano di Sovicille, in zona Suburbana/AREA PRODUTTIVA - CASALPIANO, tipologia Capannoni industriali per immobili simili.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



L'oscillazione determinata dai parametri O.M.I. non inficia la valutazione precedentemente svolta in quanto detti parametri hanno una misura prettamente statistica tale da non poter essere assunta quale elemento valutativo ma semplicemente come eventuale verifica.

L'indennità di occupazione, così come richiesta, può essere determinabile nella quota del 50% rispetto al canone di locazione così determinato:

Indennità di occupazione: € 675,00 x 50% = €/mese 337,50

13) *alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Alla presente relazione allego i certificati di residenza e di stato di famiglia degli esecutati titolari degli immobili pignorati **(vedi allegato n°13)**

14) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

L'immobile oggetto di esecuzione risulta libero.

15) *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



L'impianto di riscaldamento risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia e fan-coil; l'impianto elettrico risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia.

I sanitari dei bagni risultano in ceramica bianca.

L'immobile risulta in un complessivo stato di manutenzione normale.

Relativamente agli impianti non sono stati rinvenuti i relativi certificati di conformità così come non è stato rinvenuto il libretto di caldaia e le relative attestazioni per le manutenzioni periodiche.

16) *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

L'immobile, trattandosi di un unico immobile, in riferimento alle sue caratteristiche costruttive, distributive ed impiantistiche, non risulta divisibile in più lotti.

17) *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla*



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e 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; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



Descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico;

Il presente paragrafo è indirizzato alla valutazione dell'immobile, a destinazione artigianale, precedentemente descritto.

La presente valutazione immobiliare determina il più probabile valore di mercato dei fabbricati fornendo il valore degli immobili finiti secondo gli aspetti quantitativi e qualitativi.

La valutazione viene redatta assumendo le caratteristiche quantitative e qualitative dalla documentazione reperita e dal sopralluogo, effettuato durante l'accesso del giorno 03/05/2021, determinando il valore mediante il procedimento di stima denominato "Metodo del Confronto di Mercato" (Market Comparison Approach – M.C.A.).

I valori, determinati come sopra indicato, sono poi verificati e controllati tramite l'ausilio di alcune banche-dati quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e Nomisma.

Criteri per la determinazione delle superfici commerciali degli immobili

Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nelle banche dati.

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Per poter codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari, affinché i dati economici contenuti possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato immobiliare, si fa riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a mt. 1,50 non entra nel computo.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
 - verande, portici, tettoie

La misurazione della superficie viene effettuata:

- a) vani principali e accessori diretti: la superficie si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione; i muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.; eventuali muri in comunione tra due diverse unità si



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50 % ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

- b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare - per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, logge, aree scoperte) valgono le seguenti indicazioni: la superficie dei balconi, delle terrazze, delle logge e similari di misura fino al loro contorno esterno.
- c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare
- d) La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- Balconi, terrazzi e similari:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - o nella misura del 30 % fino a metri quadrati 25;
 - o nella misura del 10 % per la quota eccedente mq. 25.
- Pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate):
 - o nella misura del 50 % della, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - o nella misura del 25 % della superficie, qualora non comunicanti.

Determinazione della Superficie commerciale



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



L'unità immobiliare risulta composta dalla superficie principale.

Nel sottostante quadro, dopo aver determinato le superfici dell'edificio in progetto, dopo aver stabilito i coefficienti di omogeneizzazione, posso determinare la superficie commerciale complessiva:

- Locale artigianale: Mq. 450 x 100 % = Mq. 450,00

Totale Superficie Commerciale Mq. 450,00

Indagini di mercato O.M.I.

Per una attendibile valutazione immobiliare ho accertato le quotazioni immobiliari della zona di riferimento attraverso i seguenti canali:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) redatto dall'Agenzia del Territorio di Siena relativa al 2° semestre 2020, in riferimento alla zona definita "Suburbana/AREA PRODUTTIVA – CASALPIANO" dove è ubicata la Via Po del Comune di Sovicille rilevando i seguenti valori:

Produttiva – Stato conservativo normale – Superficie Lorda – Valore di mercato da
€/Mq. 450,00 ad €/Mq. 640,00

Rilevazioni Dati Nomisma

Nomisma è una società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica per imprese, associazioni e pubbliche amministrazioni, a livello nazionale e internazionale.

La Società, nel suo interno, ha un osservatorio del mercato immobiliare che intendo utilizzare quale elemento di confronto.

Dall'esame dei dati di Nomisma, per edifici a destinazione residenziale, i valori disponibili attuali, relativi a fabbricati ubicati nella stessa zona di quelli oggetto di valutazione, risultano posizionati in tre segmenti: massimo, medio e minimo come indicato nel seguente prospetto:



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



- Comune di Sovicille – Destinazione Produttiva – Via Po:
 - o Posizionamento Massimo: €/Mq. 1.033,00
 - o Posizionamento Medio: €/Mq. 1.226,00
 - o Posizionamento Minimo: €/Mq. 1.033,00

Individuazione di soggetti comparabili per calcolo M.C.A.

Dopo aver analizzato il mercato immobiliare tramite l'O.M.I., e dopo l'analisi della Banca Dati di Nomisma vado ad analizzare il mercato immobiliare della zona oggetto di stima analizzando le offerte commerciali delle varie Agenzie Immobiliari in modo da prenderle in considerazione per applicarle con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA).

Dalla ricerca effettuata, ho trovato tre offerte immobiliari, relative al mercato immobiliare artigianale, ubicate nelle vicinanze del fabbricato oggetto di valutazione, riepilogabili come segue:

A – OFFERTA – Locale ad uso artigianale in fabbricato a maggior consistenza, ubicato nel comune di Sovicille, distante circa 500 metri dal soggetto di stima.

Prezzo richiesto: € 273.000,00

Superficie commerciale: mq. 350,00.

B – OFFERTA – Locale ad uso artigianale in fabbricato a maggior consistenza, ubicato nel comune di Sovicille, distante circa 4.000 metri dal soggetto di stima.

Prezzo richiesto: € 180.000,00

Superficie commerciale: mq. 546,00.

C – OFFERTA – Locale ad uso artigianale in fabbricato a maggior consistenza, ubicato nel comune di Monteriggioni, distante circa 10.000 metri dal soggetto di stima.

Prezzo richiesto: € 290.000,00

Superficie commerciale: mq. 584,00.

Superficie resede: mq. 140,00.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



Valutazione immobiliare

Gli immobili in oggetto vengono valutati secondo gli International Valuation Standards (I.V.S.) tramite la procedura indicata dal sistema Market Comparison Approach (M.C.A.).

Gli I.V.S. formulano e pubblicano degli standard per la valutazione di stima delle proprietà immobiliari promuovendone l'accettazione a livello mondiale.

Tra i sistemi adottati da I.V.S. è presente il sistema M.C.A.

Il sistema M.C.A. è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti o locati di recente e di prezzo noto.

Il sistema M.C.A. si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati.

Per la valutazione faccio le sottostanti assunzioni che vengono utilizzate ai fini della successiva comparazione con unità commerciali similari.

Nel prospetto sottostante raffronto l'immobile in oggetto con le varie offerte commerciali precedentemente descritte presenti nella zona aventi caratteristiche simili a quella in oggetto.



Studio Tecnico
Geom. Paolo Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it


enic
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Loc. Pian dei Mori	Loc. Malignano	Badesse	Via Po	Via
Distanza dal soggetto di stima	500	4000	10000	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	artigianale	artigianale	artigianale	artigianale	---
Prezzo rilevato	273.000,00	180.000,00	290.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	7	8	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	245.700,00	162.000,00	261.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	350,00	546,00	584,00	450,00	mq.
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie logge	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie giardino	0,00	0,00	140,00	0,00	mq.
Superficie autorimessa	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	0	1	0	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1-recente; 2-trascurata; 3-normale; 4-buona; 5-ottima</small>	4	1	2	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	-5	4	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	-5	2	0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it


enic.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	0,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,30	
terrazze	0,30	
logge	0,30	
cantina	0,50	
soffitta	0,50	
loc. accessori	0,25	
giardino	0,10	
autorimessa	0,40	
Giardino (€/mq.)	60,00	
Posto auto (€/cad.)	5.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	15
	vita utile di un servizio igienico (anni)	25
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	50.000,00
	quota millesimale (%)	100,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	40.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	350,00	Prezzo marginale	€ 702,00	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	546,00	Prezzo marginale	€ 296,70	Prezzo marginale assunto € 296,70
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	598,00	Prezzo marginale	€ 436,45	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	450,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	296,70	296,70	296,70
Superficie balconi	89,01	89,01	89,01
Superficie terrazze	89,01	89,01	89,01
Superficie logge	89,01	89,01	89,01
Superficie cantina	148,35	148,35	148,35
Superficie soffitta	148,35	148,35	148,35
Superficie loc. accessori	74,18	74,18	74,18
Giardino	60,00	60,00	60,00
Autorimessa	118,68	118,68	118,68
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Servizi igienici	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Livello di piano	2.457,00	1.620,00	2.610,00
Ascensore	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Manutenzione	40.000,00	40.000,00	40.000,00
Zona	2.457,00	1.620,00	2.610,00
Qualità	2.457,00	1.620,00	2.610,00



Studio Tecnico
Geom. Paolo Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	245.700,00	162.000,00	261.000,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	29.670,33	-28.483,52	-39.758,24
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	-8.400,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	12.000,00	6.000,00	12.000,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-40.000,00	80.000,00	40.000,00
Zona	0,00	8.100,00	-10.440,00
Qualità	2.457,00	8.100,00	-5.220,00
Prezzo corretto (€.)	249.827,33	235.716,48	249.181,76

Prezzo corretto medio (€.)	244.909,00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,99%	errore < 6% : accettabile
---	-------	---------------------------

Stima da monoperametrico (I.)	201.416,00
-------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	245.000,00	(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")
----------------------------	-------------------	---

Sulla base di quanto sopra esposto, si assume il valore commerciale immobiliare nella somma di € 245.000,00.

La valutazione dell'immobile, rapportandola al metro quadrato commerciale, è di circa € 544,45 che risulta allineato rispetto ai valori indicati dal rapporto O.M.I. riferito all'ultimo periodo di riferimento.

Pertanto, considerate tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, in considerazione che la valutazione è riferita ad una vendita forzata con soggetti comparabili provenienti da vendite forzate e da atti di compra-vendita recenti deprezzati, tenuto conto delle



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



condizioni in cui esso si trova, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare,
in considerazione di tutto quanto sopra, confermo la valutazione immobiliare.

Tenuto conto della mancanza di idonea garanzia per vizi, tenuto conto inoltre dei tempi di realizzo per le vendite coattive rispetto a quelle di libero mercato, si procede ad un abbattimento forfettario del 15 % rispetto al valore sopra determinato e detraendo le ulteriori spese indicate nella presente relazione peritale per accertamenti di conformità e/o remissione in pristino di alcuni lavori e per la variazione catastale ottenendo il seguente riepilogo:

Valore di Mercato	€	245.000,00
Abbattimento forfettario circa 15%	€ -	40.000,00
Costi per la regolarizzazione	€ -	5.000,00

	€	200.000,00

TOTALE VALORE IMMOBILIARE INTERA PROPRIETA' € 200.000,00
(Euro duecentomila/00)

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

La società debitrice risulta unica proprietaria dell'immobile per l'intera quota.

L'immobile pignorato risulta composto da un unico immobile e **non** presenta le caratteristiche costruttive, distributive ed impiantistiche necessarie ed occorrenti per una sua divisibilità in più lotti.

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Non si tratta di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Non si tratta di immobili abusivi.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



In conclusione, dopo aver analizzato tutti gli aspetti in merito alla vicenda in oggetto, dopo aver raccolto le informazioni necessarie e dopo aver redatto la presente relazione tecnica estimativa, confermo in pieno i risultati e le valutazioni nella stessa ottenuti.

Dopo aver trasmesso la relazione peritale alla parte procedente, alle parti intervenute, al custode giudiziario ed al soggetto pignorato, non avendo ricevuto da alcuno nessuna osservazione in merito, provvedo al deposito della relazione peritale nel fascicolo elettronico della procedura esecutiva.

Allego infine il documento sintetico di descrizione del compendio pignorato contenente gli elementi necessari per l'ordinanza di vendita e del decreto di trasferimento (**vedi allegato n. 14**). Il sottoscritto consulente tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n° 33 pagine con n° 14 allegati che ne costituiscono parte integrante.

L'elaborato peritale è depositato in cancelleria civile telematicamente in n° 1 copia originale firmata digitalmente.

Con Osservanza

Poggibonsi, lì 15/09/2021

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Paolo PARRINI

