

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2019

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Giudice: Dott. Flavio MENNELLA

Ubicazione dell'immobile:

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

LOC. MENSANELLO - PODERE BAGNO 36/B

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: 13/12/2019
Data di accesso: 06/10/2020
Data prossima udienza: 02/12/2021

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 27/11/2019 tramite PEC, dopo aver prestato giuramento di rito, inviato tramite PEC in data 13/12/2019 (**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.

RISPOSTA AI COMPITI DELL'ESPERTO ESTIMATORE

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

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:

- Contratto di mutuo fondiario concesso dalla [REDACTED] con atto pubblico a rogito del notaio [REDACTED] del 23/12/2014 Rep. 19.074 registrato a Poggibonsi il 29/12/2014 al n. 2011 Serie 1T;
- Atto di pignoramento immobiliare datato 15/04/2019;
- Atto di precetto;
- Istanza di vendita da parte del creditore procedente;
- Nota di Trascrizione relativa al pignoramento immobiliare;
- Certificato notarile sostitutivo, sottoscritto dal Dott. [REDACTED] in data 02/07/2019, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti

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



anni precedenti al pignoramento con aggiornamento ipotecario al giorno 19/06/2019 (**vedi allegato n°2**).

2) *Trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato, nonché i certificati storici di residenza e di stato di famiglia del debitore esecutato; 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;*

In data 08/01/2020 veniva trasmessa al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile in oggetto, l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico catastale, i certificati storici di residenza, certificato di stato di famiglia e certificato di matrimonio degli esecutati (**vedi allegato n°3**).

Dall'esame della visura catastale emergeva una divergenza indicata come segue:

- Dati catastali alla data del pignoramento (11/04/2019) registrato in data 15/04/2019:
 - 1) F. 86 part. 41 sub. 34;
 - 2) F. 86 part. 41 sub. 35;
 - 3) F. 86 part. 41 sub. 36.

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



- Dati catastali indicati nell'atto di pignoramento:
 - 1) F. 86 part. 41 sub. 29 – 33 graffiati.
- La variazione catastale, che determinava la nuova numerazione dei subalterni, veniva presentata all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali in data 29/03/2018 con prot. SI0014016.
- Da quanto emerso risulta che l'atto di precetto del 16/02/2019 risultava con i dati catastali non più attuali a causa dell'intervenuta variazione del 29/03/2018
- Da quanto emerso risultava che l'atto di mutuo, datato 23/12/2014, conteneva l'esatta indicazione catastale di quel momento.

Pertanto, risulta che l'atto di precetto, così come l'atto di pignoramento, contengono i dati catastali del bene non aggiornati.

Tuttavia reputo necessario sottolineare che i dati catastali indicati nell'atto di precetto e nell'atto di pignoramento, comprendono l'intero complesso immobiliare oggetto di relazione peritale.

Come espressamente richiesto dal quesito:

- *i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - *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 come descritto nella certificazione notarile.*
- 3) *Segnalare tempestivamente al giudice delle esecuzioni immobiliari 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);*

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



Dai documenti rilevati nel fascicolo elettronico non si rilevano carenze nella documentazione presentata.

Dalla documentazione del fascicolo elettronico si evidenzia la presenza della relazione notarile in cui il notaio Dott. [REDACTED] certifica la provenienza dell'immobile, le iscrizioni e le trascrizioni presenti.

4) *Effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

In data 15/10/2020 sono state eseguite le visure catastali dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa, in ditta ai Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2, che si allegano alla relazione peritale unitamente alle planimetrie catastali ed all'elaborato planimetrico **(vedi allegato n°4)** con i seguenti dati:

- Abitazione: Foglio 86 - Part. 41 - sub. 34 - Categoria A/2 - classe 3 - vani 5 - Superficie catastale Totale Mq. 139 - Superficie catastale Totale escluse le aree scoperte Mq. 137 - Rendita: € 568,10;
- Abitazione: Foglio 86 - Part. 41 - sub. 35 - Categoria A/2 - classe 3 - vani 5,5 - Superficie catastale Totale Mq. 80 - Superficie catastale Totale escluse le aree scoperte Mq. 79 - Rendita: € 624,91;
- Bene Comune non censibile: Foglio 86 - Part. 41 - sub. 36 - (resede, piscina) comune ai sub. 34 e 35.

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



- 5) *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;*

L'immobile risulta accatastato; il presente punto viene trattato, con maggior dettaglio, al successivo punto 9).

- 6) *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 sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

Il cespite descritto nel titolo di provenienza comprendeva la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

L'immobile oggetto della presente relazione perveniva in proprietà dei Sig.ri [REDACTED] per la quota di ½ (in regime di separazione dei beni) ed alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di ½ (in regime di separazione dei beni) per effetto di atto pubblico di compra-vendita del 10/06/2002, a rogito del notaio [REDACTED], Rep. 25095 trascritto alla Conservatoria di Siena al registro particolare n. 4202 in data 21/06/2002 (**vedi allegato n°5**) ed in parte tramite Atto di Permuta del 02/03/2006 a rogito del notaio [REDACTED], Rep. 34714 trascritto alla Conservatoria di Siena al registro particolare n. 1616 in data 09/03/2006 (**vedi allegato n°6**)

La planimetria catastale dei beni individua correttamente l'intera proprietà immobiliare descritta nel titolo di provenienza nonostante che siano intercorse variazioni catastali per effetto di

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



ristrutturazione edilizia e per il frazionamento di unità immobiliari che ne hanno determinato una diversa composizione planimetrica.

Le attuali planimetrie catastali differiscono rispetto allo stato dei luoghi come meglio specificato nello specifico paragrafo.

- 7) *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;*

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

- 8) *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;*

Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

- 9) *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 e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni immobiliari e soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*

Preliminarmente occorre precisare che le due unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati corrispondono, sul piano fisico, ad un'unica unità immobiliare; sono da rilevare altresì le seguenti modifiche rilevate in modo puntuale:

- Realizzazione di un camino al piano interrato;

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



- Il piano interrato ha una profondità maggiore rispetto a quanto autorizzato;
- Realizzazione di una parete divisoria per la creazione di un ripostiglio al piano interrato;
- Realizzazione di tre logge esterne al piano terreno;
- Realizzazione di un pilastro in ferro a sostegno del solaio nel soggiorno;
- Realizzazione di una finestra di forma triangolare nella cucina;
- Eliminazione di tramezzo che divideva i due appartamenti;
- Realizzazione di due nicchie al piano primo;
- Eliminazione di tramezzo che divideva l'ingresso dal bagno.

Il quesito richiede l'operazione di aggiornamento catastale, previa richiesta al Giudice, soltanto nel caso non siano necessari titoli abilitativi; poiché occorre una preliminare pratica edilizia di accertamento di conformità, non si provvede al suo aggiornamento.

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

Dall'esame degli atti e dei dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuato in data 18/10/2021, sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (**vedi allegato 7**):

- Trascrizione a favore del 21/06/2002 – Registro Particolare 4202 – Registro Generale 6330 – Pubblico Ufficiale ██████████ – Repertorio 25095 del 10/06/2002 – Atto tra vivi – Compravendita;
- Iscrizione contro del 13/04/2004 – Registro Particolare 882 – Registro Generale 4168 – Pubblico Ufficiale ██████████ – Repertorio 29854/11850 del 08/04/2004 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento;
 - Comunicazione n. 1804 del 14/12/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/11/2012;

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



- Cancellazione totale eseguita in data 24/12/2012;
- Trascrizione a favore e contro del 09/03/2006 – Registro Particolare 1616 – Registro Generale 2864 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 34714/14346 del 02/03/2006 – Atto tra vivi – Permuta;
- Iscrizione del 02/03/2011 – Registro Particolare 376 – Registro Generale 1798 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Sezione Dist. di Poggibonsi – Repertorio 34 del 07/02/2011 – Ipoteca giudiziale per Decreto Ingjuntivo;
 - Annotazione n. 1033 del 22/07/2011 (cancellazione totale);
- Iscrizione del 28/05/2012 – Registro Particolare 622 – Registro Generale 3842 – Pubblico Ufficiale Tribunale – Repertorio 16378/2012 del 05/05/2012 – Ipoteca giudiziale per Decreto Ingjuntivo;
- Iscrizione del 11/06/2014 – Registro Particolare 666 – Registro Generale 4123 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Sezione Dist. di Poggibonsi – Repertorio 32 del 30/01/2013 – Ipoteca giudiziale per Decreto Ingjuntivo;
- Iscrizione del 30/12/2014 – Registro Particolare 1603 – Registro Generale 9069 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 19074/8403 del 23/12/2014 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- Iscrizione del 11/05/2017 – Registro Particolare 794 – Registro Generale 4342 – Pubblico Ufficiale Tribunale – Repertorio 868/2017 del 22/04/2017 – Ipoteca giudiziale per Decreto Ingjuntivo;
- Trascrizione del 13/11/2017 – Registro Particolare 6838 – Registro Generale 10259 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena – Repertorio 3053/2017 del 17/10/2017 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

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



- Trascrizione del 06/05/2019 – Registro Particolare 2567 – Registro Generale 4028 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena – Repertorio 1097/2019 del 15/04/2019 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

11) *Acquisire, ove non depositate, 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 dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Alla presente relazione allego la mappa catastale del Comune di Colle di Val d'Elsa relativa al Foglio 86 part. 41 **(vedi allegato n°8)**.

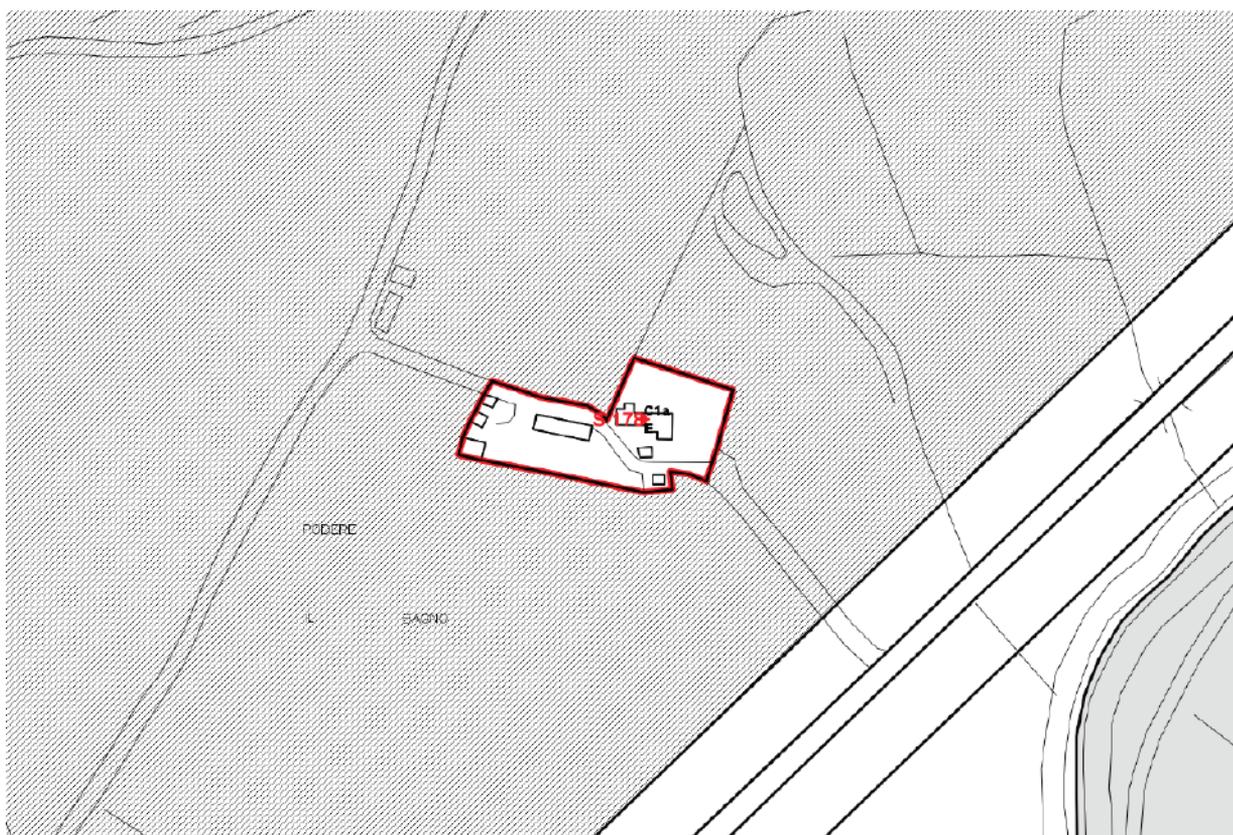
Trattandosi di unità immobiliare urbana, e quindi non trattandosi di terreni, non si acquisisce il certificato di destinazione urbanistica.

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

Il fabbricato in oggetto, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Colle di Val d'Elsa, ricade nella Zone E, Subsistema C.1 "Aree agricole senza evidenti limitazioni d'uso".

L'immobile in oggetto risulta regolamentato dalla Scheda n°178 Podere Il Bagno; Fabbricato 005 "Riqualficazione di tipo 1": è ammesso un ampliamento, di massimo due piani e superficie netta non superiore a 55 mq, contestuale alla demolizione del corpo con copertura piana, giustapposto al fronte sud; tale ampliamento potrà essere realizzato sul fronte nord, in aderenza al corpo in oggetto, impiegando tecnologie, materiali e finiture di tipo tradizionale. L'intonaco di cemento dovrà essere sostituito con intonaco di calce, la canna fumaria in cemento con materiali tradizionali. Le cornici in pietra delle aperture dovranno essere conservate. È ammessa la

chiusura con infisso dell'apertura ad arco sul fronte sud, mentre non potrà essere chiusa, in nessun caso, la loggia caposcala (**vedi allegato 9**).



- Estratto R.U. -

13) *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzazione o modificata in violazione alla 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 dagli art. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in*

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



manca, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

L'immobile oggetto di relazione è stato costruito in periodo antecedente al 1940; l'abitazione risulta presente negli archivi comunali e catastali sin dall'impianto, ovvero da un periodo antecedente alle norme urbanistiche che regolamentavano l'edificazione dei suoli.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale, sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie che interessano l'immobile oggetto della presente relazione peritale:

- Autorizzazione Edilizia n. 179 del 11/10/2002 prot. n. 946 per deruralizzazione e ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di fabbricato da destinare a civile abitazione con creazione di n. 3 u.i. **(vedi allegato 10)**;
- Variante in corso d'opera n. 109 del 29/11/2004 prot. n. 10960 **(vedi allegato 11)**;
- Permesso di Costruire n. 110 del 01/12/2004 prot. n. 10011 Variante in corso d'opera all'Autorizzazione Edilizia n. 179 **(vedi allegato 12)**;
- Variante in corso d'opera n. 62 del 31/07/2006 prot. n. 13359 **(vedi allegato 13)**;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 73 del 10/11/2008 prot. n. 5663 per la ristrutturazione di fabbricato residenziale in riferimento all'ordinanza n. 27 del 26/01/2006 **(vedi allegato 14)**;
- Denuncia Inizio Attività del 23/11/2007 prot. n. 18070 per opere di rinterro e scavo connesse alla realizzazione di un pozzo **(vedi allegato 15)**;
- Accertamento di compatibilità paesaggistica art. 181 D.L.vo 42/2004 rilasciato con al n. 21A del 14/06/2017 prot. n. 852 per spostamento e diverso dimensionamento delle aperture esterne, relative a fabbricato rurale;
- Comunicazione con asseverazione del 06/02/2018 prot. n. 3088 per frazionamento di una unità immobiliare uso civile abitazione in due u.i. a uso civile abitazione **(vedi allegato 16)**.

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



Certificato di Abitabilità del 01/08/2006 del Geometra ██████████ **(vedi allegato 17).**

Per ulteriori e approfondite verifiche si procedeva alla richiesta di accesso atti presso il Comune di Colle Val d'Elsa tramite PEC trasmessa in data 16/09/2021, inoltrata anche alla locale Polizia municipale in data 05/10/2021 tramite PEC e relativa all'acquisizione delle eventuali, se presenti, ordinanze e/o contestazione di abusi emessi senza ottenere, alla data odierna, alcuna risposta **(vedi allegato 18).**

Sulla base delle ricerche sopra esposte, in riferimento al sopralluogo effettuato durante l'accesso all'immobile, sono state riscontrate una serie di difformità tra lo stato autorizzato e quello rilevato riepilogabili come segue **(vedi allegato 19):**

- Sanatoria per regolarizzazioni la cui spesa stimata è di € 15.000,00
- Opere di ripristino le cui spese stimate sono di € 40.000,00

Di seguito si elencano le operazioni necessarie con i relativi costi suddivisi per ciascuna lavorazione e sopra elencati:

Sanatoria per regolarizzazioni - Preliminarmente occorre indicare che attualmente l'edificio risulta composto da due unità immobiliari (vedi CILA prot. 3088 del 06/02/2018 – **Allegato n. 16**) per effetto della quale i lavori di divisione non risultano eseguiti.

Pertanto, per ripristinare un allineamento tra la situazione urbanistica, quella catastale e quella reale sarà necessaria una procedura edilizia di sanatoria e di compatibilità paesaggistica per la regolarizzazione della fusione delle due unità immobiliari con un'unica unità abitativa con relative opere interne e di prospetto; sarà poi necessario provvedere all'aggiornamento catastale delle unità immobiliari per la fusione in un'unica unità.

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



I costi stimati per tali operazioni sono da riepilogare come segue:

- Spese tecniche per pratica edilizia di sanatoria:	€ 8.000,00
- Spese per sanzioni amministrative:	€ 5.000,00
- Spese tecniche per variazione catastale:	€ 1.900,00
- Spese per diritti catastali:	€ 100,00
Totale Spese di sanatoria:	€ 15.000,00

Opere di ripristino: Dal sopralluogo sono emerse diverse irregolarità per le quali le attività di regolarizzazione/sanatoria non risultano fattibili.

Di seguito si evidenziano le singole problematiche, individuate graficamente (**vedi allegato 19**) in modo puntuale, con l'indicazione della stima dei costi per i ripristini necessari:

- 1) Internamente al fabbricato, al piano interrato, nel locale cantina, è necessario provvedere alla ricostruzione dello scannafosso mediante la ricostruzione delle murature indicate nel grafico per una spesa quantificabile come segue:

▪ € 10.000,00



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


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

2) Al piano terreno, in aderenza all'edificio, risultano presenti tre tettoie di varia misura che dovranno essere smontate con il conseguente trasporto a discarica del materiale di risulta; le spese complessive sono stimate come segue:

▪ € 10.000,00



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


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



- 3) Smontaggio di tettoia in ferro posta in aderenza al locale impianti piscina con il ripristino del medesimo locale alle condizioni autorizzate con il conseguente trasporto a discarica del materiale di risulta; le spese complessive sono stimate come segue:

▪ € 5.000,00



- 4) Smontaggio di tettoia in legno a copertura dei posti auto con il conseguente trasporto a discarica del materiale di risulta; le spese complessive sono stimate come segue:

▪ € 5.000,00



- 5) Smontaggio di tettoie e/o annessi di modeste dimensioni, realizzate in legno ed in lamiera, indicate nella planimetria allegato 19 con i numeri da 5 a 11 compreso, con il conseguente trasporto a discarica del materiale di risulta; le spese complessive sono stimate come segue:

▪ € 10.000,00

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


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



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



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



Pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto, i costi necessari per le opere di ripristino, comprensive delle relative spese tecniche necessarie, secondo quanto stimato, ammontano ad **€ 40.000,00**.

14) *Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia informatica su CD-rom o chiave USB) della relazione di stima per la trasmissione alla Procura della Repubblica;*

I lavori eseguiti in assenza di specifico titolo abilitativo sono riferiti alla realizzazione di modifiche interne ed esterne, sanabili con procedura amministrativa, eseguita su edificio non vincolato ex L. 1089/39 e che, conseguentemente, non determina abuso edilizio per il quale si possa configurare un illecito penalmente rilevante.

Dal sopralluogo non sono emersi rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato.

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



15) *Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

Dai documenti rilevati i beni risultano dotati di Attestazioni di Prestazione Energetica; trasmessi agli Enti preposti in data 20/11/2018 dalla Geom. [REDACTED] (vedi allegato n. 20).

16) *Effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC;*

L'istituto di vendite giudiziarie, in data 07/01/2020, inviava al sottoscritto la comunicazione PEC per il primo accesso ai beni oggetto di esecuzione immobiliare fissando la data per il giorno 05/02/2020 ore 15:50.

Il sottoscritto, nel giorno ed orario indicato, si recava presso i beni oggetto della presente relazione alla presenza del Dott. Giannelli Gianni per conto del custode giudiziario; in tale occasione nessuno si presentava per conto dell'esecutato rilevando l'immobile chiuso ed inaccessibile.

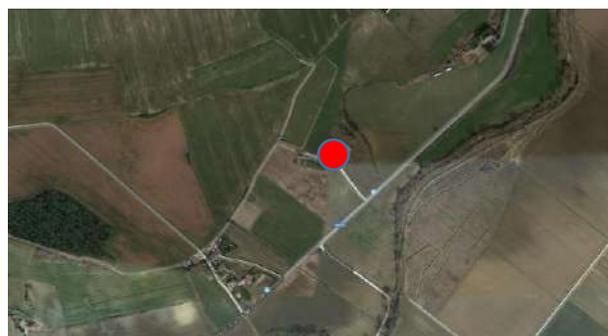
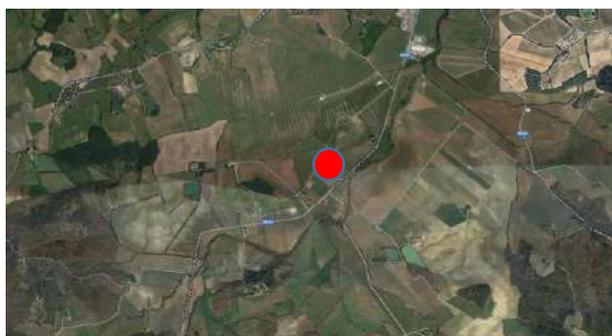
Successivamente, il sottoscritto esperto estimatore veniva nuovamente contattato dall'I.V.G. nella sua qualità di custode giudiziario per comunicare una nuova data per l'accesso all'immobile per il giorno 06/10/2020 alle ore 14:30.

Il sottoscritto per problemi familiari non potevo essere presente, ma ho delegato la mia dipendente di studio che nel giorno ed orario indicato, si recava presso i beni oggetto della presente relazione alla presenza dei Dott.ri Giannelli Gianni e Rossi Matteo per conto dei custodi giudiziari; per l'esecutato si presentava [REDACTED]; si procedeva alla esecuzione di un rilievo metrico dell'immobile scattando numerose fotografie interne di tutti i locali; si procedeva infine all'analisi esterna dell'edificio scattando fotografie ai prospetti dell'edificio (vedi allegato n°21).

17) *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 compendio immobiliare pignorato è composto da due unità immobiliari abitative facente parte di un fabbricato residenziale a maggior consistenza, avente un resede con piscina ad uso esclusivo ai due appartamenti.

Il fabbricato si trova in zona periferica del comune di Colle di Val d'Elsa in Loc. Mensanello - Podere Bagno 36/B, piano T-1.



Le unità immobiliari oggetto di vendita, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa come segue:

- (Appartamento 1): Foglio 86 - Part. 41 - sub. 34 - Categoria A/2 - classe 3 - vani 5 - Superficie catastale Totale Mq. 139 - Superficie catastale Totale escluse le aree scoperte Mq. 137 - Rendita: € 568,10;

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



- (Appartamento 2): Foglio 86 - Part. 41 - sub. 35 - Categoria A/2 - classe 3 - vani 5,5 - Superficie catastale Totale Mq. 80 - Superficie catastale Totale escluse le aree scoperte Mq. 79 - Rendita: € 624,91.
- Fa parte della proprietà un resede ad uso comune dei due appartamenti censito al Catasto Fabbricati al Foglio 86 - Part. 41 - sub. 36 - (resede, piscina) B.C.N.C. ai sub. 34 e 35.

Le unità immobiliari risultano in ditta ai Sig.ri Di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2.

Appartamento 1: Dal resede si accede al portoncino di ingresso da cui, entrando, si raggiunge un soggiorno, una cucina, un disimpegno, una camera un bagno, un ripostiglio, una scala interna che mette in comunicazione i due appartamenti e tre logge esterne. Al piano seminterrato risulta presente una cantina con accesso da una scala interna all'appartamento e al piano terreno risulta presente un locale accessorio ad uso ripostiglio con accesso dal resede.

Appartamento 2: Si può accedere sia dall'appartamento 1 tramite una scala interna e sia da una scala esterna, l'appartamento risulta composto da un disimpegno, tre camere, e tre bagni.

Al piano seminterrato risulta presente una cantina con accesso dal resede.

L'edificio, nel suo complesso, risulta realizzato con una struttura in muratura portante, con solai in struttura lignea, pareti intonacate a calce e rivestite esternamente da pietra e mattoni faccia-vista.

Gli infissi esterni sono composti da finestre in legno e vetro.

L'appartamento risulta con divisori in muratura di laterizio forati, intonacati su entrambe le facce i pavimenti risultano in gres porcellanato e parquet; i rivestimenti della cucina in ceramica, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni risultano in ceramica.

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 radiatori in alluminio con caldaia murale alimentata a G.P.L.; l'impianto elettrico, del tipo sfilabile, risulta realizzato con tubazioni e fili sotto-traccia.

Relativamente agli impianti non sono stati rinvenuti i relativi certificati di conformità ma è stato rinvenuto il libretto di caldaia e l'ultima attestazione per la manutenzione della caldaia (**vedi allegato n°22**).

I sanitari del bagno risulta in ceramica bianca.

L'appartamento risulta in un complessivo stato di manutenzione buono.

I confini risultano: Proprietà di [REDACTED], [REDACTED], parti a comune, 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:

- Superficie netta abitazione 1: Mq. 82,00 circa;
- Superficie netta abitazione 2: Mq. 60,00 circa;
- Altezza media abitazioni 1: Ml. 2,85 circa;
- Altezza media abitazioni 2: Ml. 3,05 circa;
- Superficie lorda abitazione 1: Mq. 104,00 circa;
- Superficie lorda abitazione 2: Mq. 70,00 circa;
- Superficie lorda capanno: Mq. 16,00 circa;
- Superficie lorda cantina 1: Mq. 50,00 circa;
- Superficie lorda cantine 2: Mq. 36,00 circa;
- Superficie lorda logge: Mq. 10,00 circa;
- Superficie lorda resede: Mq. 1.870,00 circa.

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



18) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'ufficio tecnico erariale;*

L'immobile pignorato **non** presenta le caratteristiche costruttive, distributive ed impiantistiche necessarie ed occorrenti per una divisibilità in più lotti.

19) *Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla redazione 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 dall'art. 577 c.p.c., dell'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

I debitori risultano proprietari dell'immobile per l'intera quota.

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

20) *Verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode*

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



giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura estimativa (registrati in data antecedente alla trasmissione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Da quanto emerso non risultano titoli di godimento registrati; i fabbricati risultano occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare. A tal scopo si allega l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi in data 10/03/2020 (**vedi allegato n. 23**).

21) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dell'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato dai debitori.

22) Segnalare sempre, in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo (o, in caso di affitto, della quota di corrispettivo imputabile al godimento dei soli immobili, laddove non espressamente determinata dalle parti nel contratto) rispetto al giusto prezzo della locazione, il tutto ex art. 2923, co. 3 c.c.;

Durante le operazioni peritali non è emerso nessun titolo di godimento (vedi risposta al quesito 20).

23) Anche in assenza di contratti, quantificare il giusto prezzo della locazione astrattamente ritraibile per il godimento di fabbricati e terreni pignorati;

Da una ricerca di mercato effettuata nei siti web di locazioni e vendite immobiliari, oltre che verificare il rapporto O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, i canoni medi annui di affitto per gli appartamenti durante il secondo semestre dell'anno 2020 riferiti al territorio extraurbano di Colle

di Val d'Elsa sono valutati, prudenzialmente, intorno ad un importo mensile, per metro quadrato commerciale, di circa € 3,00 come riscontrabile nel quadro sottostante:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: COLLE DI VAL D ELSA

Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R3

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1100	L	2,6	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	1100	L	2,5	3,6	L
Autorimesse	NORMALE	265	380	L	0,9	1,2	L
Box	NORMALE	340	470	L	1,1	1,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	295	435	L	0,9	1,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	225	325	L	0,7	0,9	L
Ville e Villini	NORMALE	990	1400	L	3,1	4,5	L

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 considerazione di quanto sopra, tenuto conto che la superficie commerciale dell'immobile, ad esclusione del resede, è determinata in mq. 219,00, la valutazione del canone di affitto può essere determinato, prudenzialmente, come segue:

Canone mensile: mq. 219,00 x €/Mq./mese 3,00 = €/mese 657,00

Arrotondabile ad **€/mese 650,00**

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 locazione: € 650,00 x 50% = €/mese 325,00

24) 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 gli stessi 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) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9 disp. Att. C.p.c.;

In riferimento all'immobile in oggetto, per quanto possibile, è stato accertato che non risulta nessun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, non risulta nessun vincolo o onere di natura condominiale e non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

25) 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

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



procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di atti pubblici di compravendite 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Il presente paragrafo è indirizzato alla valutazione dell'immobile, a destinazione ufficio, 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 27/10/2020, determinando il valore mediante il procedimento di stima denominato "Metodo del Confronto di Mercato" (Market Comparison Approach – M.C.A.).

Poiché l'immobile si presenta con caratteristiche assimilabili anche alla destinazione commerciale con modesti costi di trasformazione, si procederà ad effettuare una valutazione sulle due destinazioni ovvero quella direzionale attuale e quella commerciale ammissibile; da tale doppia valutazione si assumerà, quale valore immobiliare più probabile, quello di maggiore entità.

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.

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



Criteria 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 ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

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;

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



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 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 mezzera 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.
- Superficie scoperta (resedi, giardini e assimilate):
 - o nella misura del 10 % della superficie, fino a cinque volte la superficie dell'unità immobiliare;
 - o nella misura del 2 % per superfici eccedenti detto limite.

Determinazione della Superficie commerciale

L'unità immobiliare risulta composta dalla superficie principale e dalla superficie dei locali accessori.

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:

- Abitazione 1:	Mq.	104	x	100 %	= Mq.	104,00
- Abitazione 2:	Mq.	70	x	100 %	= Mq.	70,00
- Capanno:	Mq.	16	x	50 %	= Mq.	8,00
- Cantina:	Mq.	50	x	50 %	= Mq.	25,00
- Cantina:	Mq.	36	x	25 %	= Mq.	9,00
- Logge:	Mq.	10	x	30 %	= Mq.	3,00

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



- Resede:	Mq. 870 x	10 %	= Mq. 87,00
- Resede:	Mq. 1.000 x	2 %	= Mq. 20,00

- Totale Superficie Commerciale			Mq. 326,00

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 “Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA” dove è ubicata la Loc. Mensanello - Podere Bagno del Comune di Colle di Val d’Elsa rilevando i seguenti valori:

Residenziale – Stato conservativo normale – Superficie Lorda – Valore di mercato da €/Mq. 780,00 ad €/Mq. 1.100,00

Ville e villini – Stato conservativo normale – Superficie Lorda – Valore di mercato da €/Mq. 990,00 ad €/Mq. 1.400,00

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 Colle di Val d'Elsa – Residenziale – Loc. Mensanello - Podere Bagno:
 - o Posizionamento Massimo: €/Mq. 1.809,00
 - o Posizionamento Medio: €/Mq. 1.537,00
 - o Posizionamento Minimo: €/Mq. 1.266,00

Valutazione immobiliare

Dopo aver svolto le preliminari indagini dei valori immobiliari della zona oggetto di riferimento, anche attraverso banche dati ufficiali, dopo aver individuato i soggetti comparabili per il confronto di mercato, dopo aver provveduto alla redazione della stima secondo le procedure previsto dal metodo del confronto di mercato M.C.A. (**vedi allegato n. 24**), si giungeva alla valutazione dell'intero cespite immobiliare determinato nella somma complessiva di **€ 680.000,00**; la valutazione dell'immobile, rapportandola al metro quadrato commerciale, è di circa € 2.086,00 ritenendola congrua e coerente con i valori immobiliari della zona alla data attuale.

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 5 % 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 (vedi paragrafo 13 della presente relazione) ottenendo il seguente riepilogo:

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



- Valore di Mercato	€	680.000,00
- Abbattimento forfettario circa 5%	€ -	35.000,00
- Sanatoria per regolarizzazioni	€ -	15.000,00
- Opere di ripristino	€ -	40.000,00

TOTALE VALORE IMMOBILIARE	€	590.000,00
(Euro cinquecentonovantamila/00)		

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

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.

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



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. 25**).

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° 38 pagine con n° 25 allegati che ne costituiscono parte integrante.

Con Osservanza

Poggibonsi, lì 20/10/2021

L'ESPERTO
Geom. Paolo PARRINI