

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Tra: XXX (Creditore Procedente)

Contro: XXX (Esecutato)

N. 0227/2016 AFF.CIV.CONT.

Giudice: Dott. Flavio MENNELLA

* * * * *

Relazione dell'Esperto Estimatore

Il sottoscritto Cav. Dr. Luciano Boanini, perito agrario laureato, revisore legale, nato a Impruneta (FI) il 08.08.1958 residente in San Casciano in V.P. (FI) Via Borromeo n.91, con Studio in Impruneta 50023 Tavarnuzze Via Achille Grandi n. 2 tel. 0577.2373466 fax 055.2020054 email studio@boanini.it posta certificata lucianoboanini@certiposta.net recapito in 53100 Siena Via de' Montanini n.110 c/o Studio Coppini cf. BNNLCN58M08E291I, iscritto al Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della Provincia di Siena Arezzo e Firenze al n. 40, iscritto nell'Albo dei Revisori Legali del Ministero dell'Economia e delle Finanze al n. 6425, Iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale

PREMESSO

- di essere stato nominato esperto stimatore (art.568 cpc) dell'esecuzione immobiliare in oggetto in data 16.09.2017;
- di aver accettato l'incarico di aver prestato giuramento;
- che in data 29.03.2018 le operazioni peritali vennero sospese;



- che in data 22.10.2020 il sottoscritto perito veniva convocato in udienza per la riattivazione delle operazioni peritali;
- in udienza del 22.10.2020 su richiesta del sottoscritto CTU venne nominato un ausiliario del CTU nella persona del XXX che provvederà alla redazione delle Ape e agli accatastamenti da porre a carico del creditore precedente;
- che in data 30.11.2020 con il XXX ed il XXX per il custode IVG, e l'ausiliario XXX si è proceduto alla ricognizione generale e alla verifica degli immobili presenti;
- successivamente, il sottoscritto CTU comunicava a tutte le parti che l'indagine doveva limitarsi ai soli immobili pignorati da parte del creditore precedente e precisamente sui fabbricati censiti al Comune di Sovicille Foglio 89, particella 3, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6 nonché alla particella 33;
- che il sottoscritto perito ha richiesto con propria istanza del 05.02.2021 la proroga dei termini per l'esecuzione delle procedure peritali in quanto non ancora in possesso dei documenti di accesso agli atti del Comune di Sovicille, sebbene richiesti con pec del 15.12.2020;
- che successivamente l'Ufficio tecnico del Comune di Sovicille, dopo ripetuti solleciti a mezzo pec, ha consegnato quanto richiesto in data 01.03.2021 e dopo un ulteriore sopralluogo in data 15.03.2021, necessario per il controllo dei rilievi e della



documentazione acquisita dal comune, è stato possibile addivenire alla conclusione delle operazioni peritali.

In data 14.04.2021 l'ausiliario del sottoscritto CTU, XXX, ha depositato tutti i rilievi catastali, le APE (attestazioni energetiche).

Il sottoscritto pertanto fa presente

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto ha eseguito gli accessi presso l'Agenzia del Territorio di Siena Ufficio per la pubblicità Immobiliare, per ottenere l'aggiornamento delle visure ipotecarie e presso l'Ufficio censuario per richiedere ed ottenere le planimetrie dell'immobili. Successivamente il sottoscritto perito ha effettuato le visure presso il Comune di Sovicille per accertare la regolarità urbanistica del bene e gli altri accertamenti necessari per la redazione della presente relazione, pertanto, in grado di rispondere al quesito proposto.

Le parti non hanno nominato propri consulenti di parte.

RISPOSTA AI QUESITI

Primo Quesito

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione depositata di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, nonché certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quelle contenute 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

In relazione al disposto dell'art.567 c.p.c. si segnala che la documentazione in atti è completa: è stata presentata la dichiarazione notarile sostitutiva e gli altri documenti, visure e estratti di mappa, fatta debita eccezione per quanto riguarda gli estratti planimetrici catastali che non risultano in atti e che sono state integrate dall'ausiliario del sottoscritto perito.

Per quanto riguarda l'atto di pignoramento immobiliare si rileva che in esso i dati degli immobili sono conformi con quelli rilevati dal sottoscritto.

Secondo Quesito

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

Il sottoscritto CTU, fatta debita eccezione per le mappe catastali, non ravvisa che gli atti siano carenti di documenti o di certificazioni della provenienza del bene.

Terzo quesito

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

Se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto. Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.



Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi. Descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta a esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare altresì i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante. Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità. Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservandone autonomi identificativi catastali. Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo allorché non siano necessari titoli abilitativi.

Il sottoscritto perito fa presente che la partita catastale del fabbricato è correttamente intestata alla Società proprietaria e non esistono delle difformità nella rappresentazione catastale del fabbricato stesso.

La conformità catastale è stata dichiarata nell'elaborato catastale redatto dall'ausiliari di questo XXX alla quale si rimanda.

Quarto quesito

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

Il sottoscritto ha preso atto della certificazione notarile sostitutiva e ha aggiornato le visure ipotecarie e da tale documentazione risultano gravanti sul bene pignorato le seguenti poste:



Ipoteca volontaria Trascrizione del 13.04.2001 n. 613 reg. particolare di € 826.311,03 a favore di XXX a garanzia di un mutuo di € 413.165,51 gravante esclusivamente sul subalterno 6 della particella 3 foglio 89;

Atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto in data 7.7.2003 al n. 4333 registro particolare costituito ai sensi della Legge regionale 76/94 modificata dalla Legge regionale 25/1997 a favore del Comune di Sovicille;

Ipoteca volontaria Trascrizione del 11.09.2012 n. 1082 reg. particolare di € 255.000,00 a favore di XXX a garanzia di un mutuo di € 150.000,00 gravante esclusivamente sul subalterno 6 della particella 3 foglio 89;

Pignoramento immobiliare del 22.11.2016 n. 6727 reg. particolare a favore di XXX a carico di tutti gli immobili in esecuzione.

Quinto Quesito

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'art.30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte delle amministrazioni competenti, della relativa richiesta.

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

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

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descrivere la tipologia degli abusi riscontrati dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 40 della L. 28.2.1985 n.47 e 46 comma 5 del DPR



6.6.2001 n.380 nonché alla luce delle leggi regionali vigenti, specificando i costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.

Fornire in ogni caso tutte le indicazioni prescritte dall'art.173-bis comma 1 n. 7 delle disposizioni attuative del c.p.c.

Il sottoscritto perito ha eseguito accesso al portale del Comune di Sovicille, in data 15.12.2020 ha richiesto via pec l'accesso agli atti. In data 01.03.2021 il Comune di Sovicille via pec ha trasmesso gli accessi agli atti dai quali risulta che :

DIA per lavori di modifica interna di cui alla pratica edilizia prot. 6359 del 11.5.1995 relativi all'appartamento posto in fattoria Foglio 89 particella 3 sub. 2

DIA per lavori interni di cui alla pratica edilizia Prot. 303 del 9.1.1996 relativa a opere di modifica interna per la realizzazione di un antibagno e l'allargamento di un disimpegno nella zona notte di un appartamento della fattoria;

DIA per lavori di modifica interna di cui alla pratica edilizia prot. 10673 del 19.8.1996 relativi all'autorizzazione all'installazione di n. 2 depositi per GPL tipo Tubero (totalmente interrati) della capacità di litri 1650;

Autorizzazione edilizia n. 41/97 del 7.7.1997 rilasciata a definizione della pratica edilizia Prot. 9875 del 22.7.1996 avente per oggetto lavori di manutenzione straordinaria di stamponamento di una finestra al piano terra del fabbricato posto al foglio catastale 89 particella 3

Autorizzazione edilizia n. 91 del 08.10.1999 rilasciata a definizione della pratica edilizia Prot. 5018 del 14.4.1999 avente



per oggetto lavori di manutenzione straordinaria al tetto dell'edificio posto al foglio 89 particella 3;

CILA (attività libera) pratica prot. 9747 del 18.06.2013 relativa a manutenzione del tetto di cui all'immobile posto al foglio 89 particella 3 (nella pratica erroneamente indicata come particella 30) sub. 6

In pratica tutti gli immobili oggetto di relazione sono stati realizzati in epoca anteriore al 1967 ed sono stati oggetto degli interventi di cui alle precedenti annotazioni. Non si sono rilevate in Comune richieste di agibilità/abitabilità data la vetustà degli immobili oggetti di rilievo. In particolare non risulterebbero interventi di costruzione o di modifica per i quale fosse necessaria la predisposizione di una pratica edilizia, ci sono alcune piccole difformità catastali per le quale ha già relazionato l'ausiliario XXX.

Per la Cappella posta nel foglio 97 particella 33 non si sono riscontrate pratiche edilizie ma l'esistenza della stessa anteriore al 1967 è ben provata dall'accampionamento in catasto del 28.5.1940. Si segnala che nella stessa viene riportata un'altezza media del manufatto di m. 4.50 mentre l'altezza effettiva rilevata in sopralluogo è di m. 4.77 (nel punto più alto) e nel locale accessorio di m. 2,36. Non si ritiene che dette piccole differenza possano costituire alcun problema.

Sesto Quesito



Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lgs. 19.8.2005 n.192 (come modificato dall'art.13 del D.lgs. 3.3.2011 n.28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ai sensi di quanto previsto dall'art.9, ovvero già dotato delle predette certificazione, da acquisire se adeguata.

Il sottoscritto perito rimanda per questo capitolo alla relazione già depositata dall'ausiliario XXX incaricata della redazione delle APE .

Settimo Quesito

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

Indichi la caratura millesimale contenuta nel regolamento condominiale ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

Piena proprietà di complesso immobiliare costituito da una villa con attigui n. 3 appartamenti e una cappella privata (non destinata all'esercizio pubblico del culto).

L'esatto indirizzo del complesso immobiliare rilevato in Comune è: Sovicille (SI) Strada delle Reniere n. 16

Catastalmente il complesso immobiliare pignorato è censito al Catasto Fabbricati di Sovicille – Strada delle Reniere nelle seguenti partite:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Mq	Rendita
89	3	3	A/3	U	6,5 vani	67	604.25
89	3	4	A/3	U	5,0 vani	106	464.81
89	3	5	A/3	U	5,5 vani	108	511.29



89	3	6	A/8	1	20 vani	703	3770,14
89	33	-	B/7	1	223mc	65	72.56

L'appartamento 89/3/3 si sviluppa su tre livelli (S1-T-1): al piano seminterrato, legnaia, cantina e magazzino con acceso esterno autonomo; al piano terreno, ingresso a comune con accesso dal cortile della villa e dal cortile a comune interno, due magazzini (di cui una con sottoscala); al piano primo due camere, bagno e ampio locale di cucina soggiorno.

L'appartamento 89/3/4 si sviluppa su due livelli (S1-T): al piano seminterrato ampia legnaia; al piano terreno ingresso a comune dal cortile condominiale, cucina, bagno con antibagno, due camere.

L'appartamento 89/3/5 si sviluppa su tre livelli (S1-T-1): al piano seminterrato due locali cantina; al piano terreno solo le scale di ingresso esterne al fabbricato; al piano primo, ingresso soggiorno, due camere, cucina con ripostiglio cucinotto e bagno.

La villa 89/3/6 si sviluppa su tre livelli (T 1 2) oltre ad annessi esclusivi esterni: al piano terreno, ingresso con ripostiglio tergale, due soggiorni, bagno con antibagno, dispensa, cucina con ripostiglio, e ampio disimpegno dal quale si può accedere alla cantina del piano seminterrato (non oggetto di esecuzione immobiliare), al primo piano, ampio disimpegno dal quale si accede ad una camera e ad un bagno, secondo disimpegno dal



quale si accede ad un locale di lavanderia-stenditoio, e a tre camere si cui due alla fine di un corridoio che porta ad un bagno, al primo secondo, ampio disimpegno dal quale si accede ad un locale di deposito, secondo disimpegno dal quale si accede ad un locale di ripostiglio, e a tre camere si cui due alla fine di un corridoio che porta ad un bagno. Sulla parte esterna al fabbricato vi è un cortile esclusivo con un pozzo dal quale si accede al locale con gli appartamenti di cui ai sub. 3 e 4, sul retro ampio giardino con fontone e due ripostigli parzialmente diruti.

La cappella privata 89/33 è costituita da un ampio vano rettangolare con tetto a volta per il culto nel quale è presente l'altare e da un locale accessorio ad uso sacrestia.

Lo stato generale di manutenzione dei fabbricati è mediocre per la villa e i due appartamenti ai sub 3 e 4. Il sub 5 è in grado di manutenzione pessimo e non è utilizzato da anni. Gli infissi esterni di tutte le strutture sono tutte in condizioni abbastanza precarie, gli impianti di riscaldamento sono descritte nella APE dell'ausiliario già depositate, non vi allacciamento del metano e l'approvvigionamento energetico è con GPL. Tutti i fabbricati sono allacciato all'energia elettrica.

Condominio: attualmente la proprietà è in capo ad un unico soggetto e quindi non esiste e non si ravvisa la necessità di un condominio per la ripartizione dei costi comuni. Se la vendita



avverrà un unico lotto come ravvisato da questo perito non occorrerà la costituzione del condominio altrimenti diverrà indispensabile.

Confini: XXX da tre lati, cortile condominiale sul fronte salvo se altri e loro aventi causa.

Ottavo quesito

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

Provvedere, nel caso da ultimo menzionato, alla formazione dei lotti e procedere (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'ufficio tecnico erariale. Dire se l'immobile è pignorato soltanto Pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli art.577 c.p.c. 846 c.c. nonché dalla Legge 3.6.1940 n. 1078.

Il sottoscritto perito non ritiene che sia economicamente valido dividere il compendio immobiliare in più lotti in quanto la natura e l'utilizzo del bene sono estremamente connessi. Infatti si tratta di una villa in un sito rurale che potrebbe avere uno sviluppo residenziale (o turistico – ricettivo) per il quale diviene sicuramente complementare avere degli appartamenti ed una cappella privata a disposizione. Il sottoscritto perito comunque provvederà alla singola valutazione dei cespiti in modo da rendere agevole anche una vendita frazionata in più lotti.

Nono quesito



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

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

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

Il sottoscritto perito ha richiesto all'Agenzia delle Entrate se esistono contratti di affitto, comodato registrati per i terreni oggetto di valutazione e ha avuto risposta negativa. Tuttavia in sede sopralluogo si è potuto verificare che l'appartamento posto al 89/3/3 è occupato dalla signora XXX nella sua veste di dipendente agricola dalla società esecutata. Il legale rappresentante della società esecutata mi dichiara, tramite il suo consulente del lavoro che si tratta di un alloggio messo a disposizione del dipendente secondo quanto previsto dal CCNL e CIPL degli operai agricoli. Non risulta che la XXX corrisponda alcun che per l'alloggio ne' che sia inserito come benefit in busta paga. Gli altri appartamenti non sono utilizzati.

Per l'appartamento in uso al dipendente agricolo si provvede a quantificare l'indennità di occupazione.



Si è proceduto a verificare il canone di affitto medio del Comune di Sovicille – Zona suburbana di Rosia che per gli appartamenti di tipo economico risulta da €/mq. 3 - 4,3.

Tenuto conto dello stato di manutenzione del manufatto si ritiene di applicare il minimo e pertanto:

Affitto
Mensile

mq.	€/mq.		valore
120,72	€ 3,00		€ 362,16

Decimo Quesito

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità). Accertare l'esistenza di vincoli di natura condominiale (segnalando se i medesimi restano a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulterebbero non opponibili al medesimo). Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), ovvero di usi civici, evidenziando oneri di affrancazione o riscatto.

Effettuare comunque le verifiche e fornisca le informazioni prescritte dall'art.173-bis comma 1 n. 8 e 9 della disposizioni attuative del c.p.c.

Sugli immobili in esecuzione non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri e non vi sono finiture di particolare pregio o di caratteristiche ornamentali degne di nota. Non risulta che l'immobile sia notificato ai sensi e per gli effetti della L 1089/1939 (D.lgs. 42/2004 art.10 co 1).

Undicesimo Quesito

Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento descritto dall'art.568 comma 2 c.p.c. e, inoltre, considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, se disponibili; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazione dal prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i



provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta:

- Opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- Non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento;
- Sempre opponibile se trascritta in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile andrà valutato come se oggetto della stima fosse la nuda proprietà del medesimo).

Piena proprietà di complesso immobiliare costituito da una villa con attigui n. 3 appartamenti e una cappella privata (non destinata all'esercizio pubblico del culto).

Catastalmente il complesso immobiliare pignorato è censito al

Catasto Fabbricati di Sovicille nelle seguenti partite:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Mq	Rendita
89	3	3	A/3	U	6,5 vani	67	604.25
89	3	4	A/3	U	5,0 vani	106	464.81
89	3	5	A/3	U	5,5 vani	108	511.29
89	3	6	A/8	1	20 vani	703	3770,14
89	33	-	B/7	1	223mc	65	72.56

Ai fini calcolo delle superficie commerciale il sottoscritto perito precisa:

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi tutti i muri interni;
- il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se



si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

- il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- 50% della superficie dei balconi fino a m. 1,20 di larghezza;
- dal 30 al 50% della superficie delle terrazze (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di m. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi);
- 33% per i locali accessori di cantine, magazzini non accatastati autonomamente.

In particolare:

- L'appartamento 89/3/3 si sviluppa su tre livelli (S1-T-1): al piano seminterrato, legnaia, cantina e magazzino con accesso esterno autonomo; al piano terreno, ingresso a comune con accesso dal cortile della villa e dal cortile a comune interno, due magazzini (di cui una con sottoscala); al piano primo due camere, bagno e ampio locale di cucina soggiorno:

Appartamento:		Foglio	Partic.	Sub	
dati catastali		89	3	3	
Usò locale	Misure (m. x m.)		Sup.netta	Sup.Comm	Altezza
magazzino	5,29	2,83	14,97	8,75	3,64
sgombro	2,13	2,25	4,79	3,10	3,78
Ingresso	6,00	1,50	9,00	11,34	2,00
Camera	4,15	4,51	18,72	21,40	2,00
Camera	3,79	3,81	14,44	16,40	2,00
Disimp.	0,00	0,00	0,48	0,50	2,00
Bagno	0,00	0,00	4,21	4,84	2,00
Cuc.Sogg	4,40	7,65	33,66	38,40	3,00
Accessori					
Legnaia	0,00	0,00	16,00	5,33	2,84
Cantina	0,00	0,00	14,00	4,66	2,55
Cantina	0,00	0,00	18,00	6,00	2,75
TOTALI			148,27	120,72	



- L'appartamento 89/3/4 si sviluppa su due livelli (S1-T): al piano seminterrato ampia legnaia; al piano terreno ingresso a comune dal cortile condominiale, cucina, bagno con antibagno, due camere.

Appartamento:		Foglio	Partic.	Sub	
dati catastali		89	3	4	
Uso locale	Misure (m. x m.)		Sup.netta	Sup.Comm	Altezza
Studio	4,08	3,50	14,28	16,43	3,75
Cucina	5,50	4,30	23,65	26,68	3,68
Disimp.	1,76	3,20	5,63	7,00	3,68
Camera	3,55	3,45	12,25	14,51	3,68
Camera	3,68	4,35	16,01	18,94	3,64
Antibag.	0,00	0,00	2,03	2,33	3,66
Bagno	0,00	0,00	4,02	4,62	3,66
Accessorio:					
Legnaia	0,00	0,00	24,00	9,20	2,45
TOTALI			101,87	99,71	

- L'appartamento 89/3/5 si sviluppa su tre livelli (S1-T-1): al piano seminterrato due locali cantina; al piano terreno solo le scale di ingresso esterne al fabbricato; al piano primo, ingresso soggiorno, due camere, cucina con ripostiglio cucinotto e bagno.

Appartamento:		Foglio	Partic.	Sub	
dati catastali		89	3	5	
Uso locale	Misure (m. x m.)		Sup.netta	Sup.Comm	Altezza
Ingr.Sogg	5,90	4,21	24,84	27,51	3,04
Camera	4,52	3,59	16,23	18,56	3,04
Camera	2,85	5,54	15,79	18,08	3,43
Cucina/C	2,92	4,20	12,25	14,18	3,38
Bagno	0,00	0,00	4,65	5,35	varie
Cucinotto	0,00	0,00	2,12	2,44	3,38
Accessori					
Cantina	0,00	0,00	9,00	3,45	2,55
Cantina	0,00	0,00	21,00	8,05	2,75



TOTALI			105,87	97,61	
--------	--	--	--------	-------	--

- La villa 89/3/6 si sviluppa su tre livelli (T 1 2) oltre ad annessi esclusivi esterni: al piano terreno, ingresso con ripostiglio tergaie, due soggiorni, biblioteca, bagno con antibagno, dispensa, cucina con ripostiglio, e ampio disimpegno dal quale di può accedere alla cantina del piano seminterrato non in esecuzione, al primo piano, ampio disimpegno dal quale si accede ad una camera e ad un bagno, secondo disimpegno dal quale si accede ad un locale di lavanderia-stenditoio, e a tre camere si cui due alla fine di un corridoio che porta ad un bagno, al primo secondo, ampio disimpegno dal quale si accede ad un locale di deposito, secondo disimpegno dal quale si accede ad un locale di ripostiglio, e a tre camere si cui due alla fine di un corridoio che porta ad un bagno. Sulla parte esterna al fabbricato vi è un cortile esclusivo con un pozzo dal quale si accede al locale con gli appartamenti, sul retro ampio giardino con fontone e due ripostigli parzialmente diruti.

Villa :		Foglio	Partic.	Sub	
dati catastali		89	3	6	
Uso locale	Misure (m. x m.)	Sup.netta	Sup.Comm	Altezza	
Piano terra:					
Ingresso	4,51	3,75	16,91	19,64	3,41
Ripostiglio	2,50	1,36	3,40	3,94	2,95
Soggiorno	4,70	5,30	24,91	28,90	3,28
Soggiorno	6,15	5,40	33,21	38,52	3,57
Dispensa	5,80	3,50	20,30	23,55	3,55



Biblioteca	8,70	4,40	38,28	44,40	3,67
Bagno	2,53	1,75	3,06	3,55	3,53
Antibagno	2,84	1,70	4,83	5,60	3,53
Cucina	4,30	4,25	18,28	21,20	3,50
Disimp.Vari	0,00	0,00	2,75	3,19	3,50
Piano Primo:					
Disimpegno	4,94	5,30	26,18	30,37	3,08
Camera	4,70	3,60	16,92	19,63	3,04
Bagno	4,70	1,70	7,99	9,27	3,02
Disimpegno	6,33	5,48	34,69	40,24	3,07
Camera	3,95	4,50	17,78	20,62	3,09
Lavand.	4,03	4,50	18,14	21,04	3,09
Camera	4,35	4,50	19,58	22,71	3,18
Camera	5,50	3,90	21,45	24,88	3,09
Corridoio	6,00	1,38	8,28	9,60	3,08
Bagno	4,49	1,25	5,61	6,51	3,13
Secondo piano:					
Disimpegno	5,08	5,30	26,92	31,23	3,48
Camera	4,70	5,55	26,09	30,26	2,80
Disimpegno	6,33	5,48	34,69	40,24	3,48
Ripostiglio	3,95	4,50	17,78	20,62	2,80
Camera	4,02	4,50	18,09	20,98	3,45
Camera	4,35	4,50	19,58	22,71	2,80
Camera	5,50	3,90	21,45	24,88	3,15
Corridoio	6,00	1,38	8,28	9,60	3,35
Bagno	4,49	1,25	5,61	6,51	2,80
Accessori					
Resede Font	0,00	0,00	350,00	0,00	2,84
Mag.Diruto	0,00	0,00	14,00	4,67	2,55
Mag.Diruto	0,00	0,00	7,00	2,33	2,75
TOTALI			892,02	611,40	

- La cappella privata 89/33 è costituita da un ampio vano rettangolare con tetto a volta per il culto nel quale è presente l'altare e da un locale accessorio ad uso sacrestia

Cappella		Foglio	Partic.	Sub	
dati catastali		89	33	-	
Usò locale	Misure (m. x m.)	Sup.netta	Sup.Comm	Altezza	



Cappella	6,28	6,69	42,01	48,32	4,77
Sacrestia	6,28	3,75	23,55	27,08	2,36
TOTALI			65,56	75,40	

VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore di mercato relativo al compendio immobiliare si è proceduto effettuando indagini di mercato ed interrogazioni ad agenzie immobiliari operanti sul territorio, anche mediante consultazione con canali telematici, in particolare si è tenuto conto:

PER QUANTO RIGUARDA LA VILLA

- Di quanto stimato nella procedute esecuzione immobiliare E1 124/2017 Comune di Sovicille €/mq. 2050,00
- della vendita totale di una villa con piscina sita in Tonni nelle vicinanze del complesso immobiliare in esecuzione dall'Agenzia XXX al prezzo di €/mq. 1775,00
- dalla vendita in campagna vicino a Rosia di un rustico completamente ristrutturato in ottimo stato XXX al prezzo di €/mq. 2301,00
- dell'immobile venduto in Sovicille Loc. Tegoia, perfettamente ristrutturata, dalla XXX al prezzo al mq. 1756,00
- dell'immobile in vendita da parte XXX in agro di Rosia di un complesso immobiliare in parte da ristrutturare al prezzo di €/mq. 1240,00
- dell'immobile in vendita in Sociville Strada Maremmana in parte ristrutturato al prezzo di €/mq. 1280,00



Il prezzo medio così ottenuto è di:

Ville €/mq. 1.733.66

PER QUANTO RIGUARDA GLI APPARTAMENTI

- dell'appartamento ristrutturato in vendita in Via Dante Aligheri a Sovicille XXX al prezzo di €/mq. 1636.36;
- dell'appartamento in vendita di Rosia anche questo ristrutturato XXX al prezzo di €/mq. 1835,30;
- dell'appartamento da ristrutturare in Via delle Fonti a Sovicille, XXX al prezzo di €/mq. 1050,00;
- ai 4 appartamenti inseriti in una proprietà rustica della Montagnola senese nel Comune di Sovicille, XXX al prezzo di €/mq. 1000,00.
- Il prezzo medio così ottenuto è di:

Appartamenti €/mq. 1.380,41

Al solo scopo di riscontro e verifica si ritiene di prendere anche in esame la valutazione OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate Sez. Territorio) valori 2020/02 che per il Comune di Sovicille Zona extraurbana di Rosia sono quotate per le Ville e Villini dai 1800 ai 22500 €/mq., per le abitazioni civili dalle 1600 alle 2150€/mq., non vi sono valutazioni per cappelle ed altri manufatti. Pertanto i valori sono in linea con quelli dell'Agenzia anche dobbiamo considerare lo stato dell'immobile sopra descritto.



Il sottoscritto perito quindi dopo attenta analisi, dopo aver valutato lo stato di manutenzione dell'immobile determina il valore così come sotto riportato:

Appartamento 89/3/3

	mq.	€/mq.		valore
Valutazione	120,72	1.250,00	€	150.900,00

Appartamento 89/3/4

	mq.	€/mq.		valore
Valutazione	99,71	1.250,00	€	€ 124.640,38

Appartamento 89/3/5

	mq.	€/mq.		valore
Valutazione	97,61	1.100,00	€	107.368,58

Villa 89/3/6

	mq.	€/mq.		valore
Valutazione	611,40	1.800,00	€	1.100.524,19

Cappella 89/33

	mq.	€/mq.		valore
Valutazione	75,40	1.800,00	€	135.715,82

E quindi per un totale di € 1.619.148,97

(Diconsi Unmilione seicentodiciannovemilacentoquarantotto/97)

Tredicesimo quesito

Predisponga la descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita.

Si allega al deposito l'ordinanza di vendita

Quanto sopra a conclusione dell'incarico ricevuto,

L'esperto stimatore



Per.Agr. Dr. Luciano BOANINI

Siena il 17.04.2021



Allegati al fascicolo di stima:

- Visure catastali;
- Visure della Conservatoria dei registri immobiliari;
- Foto dei fabbricati oggetto di esecuzione;
- Documentazione pratiche edilizie Comune di Sovicille
- Verbali sopralluogo
- Risposta Agenzia delle Entrate
- *Copia mail di trasmissione della perizia al creditore*
precedente e al custode.

