

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

TRIBUNALE DI SIENA

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA RELATIVA ALL'ESECUZIONE
NELL'ESPROPRIAZIONE FORZATA AD ISTANZA DI "BANCA CENTRO-
CREDITO COOPERATIVO-UMBRIA SOC. COOP." CONTRO**

PRESSO IL TRIBUNALE DI SIENA

Rif. Tribunale di Siena N. R.G.E. 86/2020 riunita N. R.G.E. 237/2019

Giudice Esecutore: Dott. Flavio Mennella

Data del giuramento: 02/08/2021

Prossima udienza: 18/01/2024

Il sottoscritto Dott. Arch. Raffaele Gambassi, libero professionista con studio a Poggibonsi (SI), via Salceto 87, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 141 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Siena, in data 2 agosto 2021 ha sottoscritto il verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento a seguito della comunicazione del 29 luglio 2021 da parte del Giudice Esecutore Dott. Mennella Flavio per l'affidamento dell'incarico nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto. Successivamente, nell'udienza del 12/10/2023, il sottoscritto riceveva incarico da parte del Giudice Esecutore Dott. Mennella Flavio di rivalutare il compendio, così come suddiviso in lotti nella perizia depositata, escludendo:

- i terreni e la tettoia del lotto 1;



- il lotto 5.

La revisione complessiva della perizia di stima prevede essenzialmente una rivalutazione del lotto 1 concepito inizialmente nella perizia depositata come azienda agricola costituita da terreni e fabbricati a servizio dell'attività. A parere del sottoscritto eliminando tutti i terreni dal lotto 1 decade di fatto il concetto di azienda agricola che teneva uniti insieme sia i fabbricati che gli stessi terreni. Pertanto, a livello estimativo, si confermano i criteri già espressi nella relazione depositata, valutando i fabbricati come singoli edifici, operando una comparazione tra il valore del metro quadrato unitario produttivo e il metro quadrato residenziale con relativo coefficiente di omogeneizzazione. A questi è stata applicata una riduzione del 20% derivante dal rapporto tra i valori produttivi e residenziali riportati dall'OMI (Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022 - Semestre 2).

Avendo accertato, nella determinazione dei valori di stima precedenti (vedi rapporto di valutazione allegato alla perizia depositata), i prezzi marginali degli immobili comparabili, come segue:

comparabile A: €/mq 2.079,64

comparabile B: €/mq 2.044,85

comparabile C: €/mq 1.990,11

e analizzando il rapporto tra il valore di mercato medio €/mq delle quotazioni immobiliari di laboratori produttivi e le abitazioni civili,



determinata in circa 52% ($1-(730/1550)=52,90\%$), si procede alla determinazione del valore unitario determinato applicando la riduzione al minore dei prezzi marginali.

In questo modo si determina il valore unitario €/mq della porzione di fabbricati adibiti ad attività agricola in:

€/mq $1.990,11-(€/mq 1.990,11*52\%) = €/mq 937,34$ che si assume come circa €/mq 940,00.

Avendo scorporato e suddiviso i beni strumentali dai terreni agricoli, è stato pertanto ridotto il valore unitario parametrico dei soli immobili identificati con D/10 facenti parte del lotto 1 (Il Granaio facente parte del lotto 1.1 come di seguito specificato e la Cantina del lotto 1.5) si riduce il valore unitario del 20%: €/mq 940,00 -20%=€/mq 752,00

Conseguentemente, sotto il profilo estimativo possiamo affermare che, stralciando i terreni dal complesso dell'azienda agricola, il valore complessivo del lotto 1 come descritto nella perizia depositata risulta ridotto del 5,4% come risultato della rivalutazione unitaria dei fabbricati.

Con quanto sopra il sottoscritto ha ridefinito le consistenze di alcuni fabbricati del lotto 1 come di seguito esplicitato:

- a. **Fabbricato 1.1** è formato dall'appartamento Fg. 173 Part. 3 Sub. 1 e dal fabbricato denominato "Il Granaio" avente funzione agricola Fg. 173 Part. 88 Sub. 1 Fg. 173 Part. 88 Sub. 2 e Fg. 173 Part. 3 Sub. 2, nel Comune di Castelnuovo B.ga; al Granaio è stato abbinato un appartamento che



- consente al futuro gestore di una qualsivoglia attività di risiedere in loco;
- b. **Fabbricato 1.4** è formato dall'abitazione Fg. 174 Part. 45 Sub. 11 e dai magazzini e rimesse (che sono stati stralciati dall'azienda agricola) denominati complessivamente "La Rimessa": Fg. 174 Part. 45 Sub. 7, Fg. 174 Part. 45 Sub. 8, Fg. 174 Part. 45 Sub. 9, Fg. 174 Part. 45 Sub. 10 e Fg. 174 Part. 45 Sub. 12, nel Comune di Castelnuovo B.ga; la Rimessa è stata riunita in modo da avere un'unica proprietà esclusiva;
- c. **Fabbricato 1.5** è formato da due immobili aventi funzione agricola denominati "La Cantina" (che sono stati stralciati dall'azienda agricola): Fg. 174 Part. 41 Sub. 7 e Fg. 174 Part. 41 Sub. 8, nel Comune di Castelnuovo B.ga.

2. I seguenti fabbricati sono rimasti invariati ed in particolare:

- a. **Fabbricato 1.2** è rimasto invariato e costituito da un appartamento Fg. 174 Part. 41 Sub. 6, nel Comune di Castelnuovo B.ga;
- b. **Fabbricato 1.3** è rimasto invariato e costituito da un fabbricato collabente Fg. 174 Part. 45 Sub. 6 e Fg. 174 Part. 265, nel Comune di Castelnuovo B.ga;
- c. **Il lotto 2** composto da due abitazioni Fg. 28 Part. 36 Sub. 7 e Fg. 28 Part. 36 Sub. 8, nel comune di Asciano;
- d. **Il lotto 3** composto da un'abitazione Fg. 28 Part. 36 Sub. 10, nel comune di Asciano;
- e. **Il lotto 4** composto da due abitazioni Fg. 28 Part. 40 Sub. 4 e Fg. 28 Part.

40 Sub. 6, nel comune di Asciano;

- f. **Il lotto 6** composto da due terreni Fg. 28 Part. 45 e Fg. 28 Part. 133, nel comune di Asciano.

RIEPILOGO DEI BENI STIMATI

FABBRICATO 01.01 (rivalutato)		
<p>Per l'immobile classificato come Appartamento VIOLANTE DI BAVIERA, -CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore a base d'asta alla data di stima del 25/05/2023 è pari a 136.000,00 € per 91,1 m² pari a 1.492,86 €/m²</p>		<p>€ 136.000,00</p>
<p>Per l'immobile classificato come Azienda agricola Piazza VIOLANTE DI BAVIERA, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) la Stima sintetica comparativa parametrica alla data di stima del 13/06/2023 è pari a 798.300,00 € per 1.265,4 m² pari a 630,87 €/m²</p>		<p>€ 798.300,00</p>
TOTALE FABBRICATO 1.1 € 934.300,00		

FABBRICATO 01.02		
<p>Per l'immobile classificato come Appartamento VIOLANTE DI BAVIERA, - 53019 – CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore a base d'asta alla data di stima del 25/05/2023 è pari a 109.200,00 € per 69,3 m² pari a 1.575,76 €/m²</p>		<p>€ 109.200,00</p>

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
 E.I. 86/2019 riunita a
 237/2019

FABBRICATO 01.03		
<p>Per l'immobile classificato come Fabbricato intero Piazza VIOLANTE DI BAVIERA, - 53019 – CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore di trasformazione alla data di stima del 01/06/2023 è pari a 489.200,00 € per 1.209,3 m² pari a 404,53 €/m²</p>		<p>€ 489.200,00</p>

FABBRICATO 01.04 (rivalutato)		
<p>Per l'immobile classificato come Appartamento Piazza VIOLANTE DI BAVIERA, -53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore a base d'asta alla data di stima del 07/06/2023 è pari a 385.562,21 € per 277,2 m² pari a 1.390,92 €/m²</p>		<p>€ 385.500,00</p>

FABBRICATO 01.05 (rivalutato)		
<p>Per l'immobile classificato come Azienda agricola Piazza VIOLANTE DI BAVIERA, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) la Stima sintetica comparativa parametrica alla data di stima del 13/06/2023 è pari a 218.800,00 € per 353,7 m² pari a 618,60 €/m²</p>		<p>€ 218.800,00</p>

TOTALE fabbricati ("lotto 1" rivalutato) 1.1-1.2-1.3-1.4-1.5=
€ 2.137.000,00

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
 E.I. 86/2019 riunita a
 237/2019

LOTTO 02		
<p>Per l'immobile classificato come Appartamento Via Aretina, 24 - 53041 - ASCIANO (SI) il Valore a base d'asta alla data di stima del 09/05/2023 è pari a 174.000,00 € per 152,8 m² pari a 1.138,74 €/m²</p>		<p>€ 174.000,00</p>
LOTTO 03		
<p>Per l'immobile classificato come Appartamento Via Aretina, 24 - 53041 - ASCIANO (SI) il Valore a base d'asta alla data di stima del 09/05/2023 è pari a 398.700,00 € per 348,4 m² pari a 1.144,37 €/m²</p>		<p>€ 398.700,00</p>
LOTTO 04		
<p>Per l'immobile classificato come Appartamento Via Aretina, 14 - 53041 - ASCIANO (SI) il Valore a base d'asta alla data di stima del 09/05/2023 è pari a 144.600,00 € per 145,3 m² pari a 995,18 €/m²</p>		<p>€ 144.600,00</p>
LOTTO 06		
<p>Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Via Aretina, - 53041 – ASCIANO (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 10/05/2023 è pari a 21.400,00 € per 18.330,0 m² pari a 1,17 €/m²</p>		<p>€ 21.400,00</p>

TOTALE COMPLESSIVO DEI BENI ESECUTATI RIMANENTI
fabbricati 1.1-1.2-1.3-1.4-1.5 e lotti 2-3-4-6 = € 2.875.700,00



Alla presente di allegano i nuovi rapporti di valutazione per i fabbricati 1.1, 1.4 e 1.5, mentre rimangono invariati i restanti 1.2, 1.3.

CONCLUSIONI

Avendo suddiviso il lotto 1 della perizia depositata in 5 fabbricati singoli e avendoli rivalutati, il sottoscritto ritiene di procedere alla trasformazione dei singoli fabbricati in singoli lotti da porre all'asta; questo contribuirebbe ad una maggiore commerciabilità così separati rispetto ad un unico lotto dove, oltre ad avere un valore a base d'asta ben più elevato, il mercato non

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

percepirebbe la motivazione di aggregare edifici così diversi tra loro. Si lascia in ogni caso al Signor Giudice una valutazione finale.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Flavio Mennella, rimanendo a sua disposizione per qualsiasi chiarimento o approfondimento.

Poggibonsi, 11 dicembre 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Raffaele Gambassi