

TRIBUNALE DI SIENA

Tipo procedimento : esecuzioni immobiliari

Numero ruolo generale : 143/2012

Giudice : FABIO MANNELLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Silvio Straccialini)



Io sottoscritto Geometra Silvio Straccialini in qualità di CTU nominato a seguito di giuramento del giorno 23.07.2015, in presenza del Giudice Dott. Fabio Mannella e del Dott. Alessandro Caselli , per l'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Siena-Arezzo Montepulciano, accettato l'incarico postomi sono di seguito a dimostrare la valutazione-stima del compendio pignorato di cui alla causa in essere identificata con procedura esecutiva n°143/2012 di R.G.

Premesso che

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da una unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di San Giovanni D'Asso (SI), frazione Montisi, loc. Pavicchia n°36, nonché da un negozio ubicato nel Comune di Rapolano Terme (SI), in via Provinciale sud civ. 3.

**VALUTAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
POSTO NEL COMUNE DI SAN GIOVANNI D'ASSO (SI)**

Le operazioni peritali sull'immobile ebbero inizio nel giorno 29.09.2015, ma ebbero esito negativo, in quanto Il Sig. ██████████ non ci dette libero accesso ai locali, in seguito nella data del 02.02.2016 ci fu' concesso di prenderne visione dei locali, di seguito descritti.

Porzione di fabbricato, posto al di fuori del centro abitato, in zona di "campagna", in località Pavicchia civico 36 del Comune di San Giovanni d'Asso, all'immobile si accede dalla provinciale n°38 percorrendo un breve tratto di strada bianca , circa 400 metri, l'immobile dall'esterno riporta i caratteri tipici dei casali toscani, con muratura in misto pietra e laterizio facciavista ed parte intonaco tradizionale, infissi in legno e rifiniture in cotto. L'immobile libero su tre lati è corredato sugli stessi da resede privato circa mq1000, oltre ad una porzione in aderenza destinata a garage. L'oggetto di stima è distribuito su più livelli rispetto al piano di campagna e risulta così composto: al piano terreno si accede da una piccola corte con forno ed un porticato, ingresso, disimpegno, antibagno, bagno, cucina, cantina, ripostiglio sottoscala, salotto e soggiorno. Dalla scala posta all'ingresso si accede al piano primo dove sono presenti un bagno, tre camere ed un'ampia stanza pluriuso, oltre al disimpegno e terrazza esterna. Dal disimpegno al piano terreno è possibile accedere ai locali garage posti in aderenza alla struttura principale. Non sono state né reperite, né fornite, le conformità degli impianti, che ad oggi risultano nel loro complesso funzionanti.



L'immobile, allo stato attuale, risulta occupato dal debitore esecutato a titolo di residenza principale, insieme con la compagna ed il figlio minorenni.

VERIFICHE E DATI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Siena, nel Comune di San Giovanni D'Asso:

- FG 8, P.lla 53, Subb5-6, Cat.A/2, Classe 3°, consist. 9.5 vani, R.C. €785.01;
- FG 8, P.lla 53, Subb 4, Cat.C/6, Classe 2°, consist. 47 mq, R.C. € 70.39;

si allega estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico, visure storiche e planimetrie catastali, gli oggetti risultano conformi catastalmente alle planimetrie presentate.

VERIFICHE URBANISTICHE

Effettuata regolare istanza di accesso agli atti, mi si comunica che non vi sono atti autorizzativi a nome della proprietà, eccezion fatta per una DIA (n°16/2010) con copia registrata ma mai ritirata e lavori mai eseguiti, quindi "validità nulla", la ricerca degli atti autorizzativi originali dell'immobile si è resa vana in quanto l'immobile è facente parte della categoria denominata ante 1967 e quindi di difficile reperibilità negli archivi Comunali.

si allega istanza di accesso agli atti e rispettiva risposta dell'UTC del Comune di San Giovanni D'Asso (SI)

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione, è stata utilizzata la superficie al netto delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica in mio possesso e delle verifiche effettuate. L'appartamento ha una altezza interna media di ml. 2.75, mentre il locale garage ha un'altezza media di ml. 3.47.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
Terreno sottostrada	garage	48.00	24.00
Terreno	corte/forno	16.40	4.92
Terreno	porticato	24.96	7.48
Terreno	ingresso	7.50	7.50
Terreno	disimpegno	8.96	8.96
Terreno	antibagno	5.75	5.75
Terreno	bagno	4.40	4.40
Terreno	cucina	15.84	15.84



Terreno	cantina	11.44	5.72
Terreno	sottoscala	2.00	1.00
Terreno	salotto	23.94	23.94
Terreno	soggiorno	15.54	15.54
Primo	bagno	5.50	5.50
Primo	camera 1	16.56	16.56
Primo	camera 2	14.26	14.26
Primo	camera 3	25.30	25.30
Primo	pluriuso	42.48	42.48
Primo	dismpegno	12.49	12.49
Primo	terrazza	14.40	4.32
Totale			245.96

Calcolo della superficie ragguagliata

locali principali valutati al 100%
locali accessori principali valutati al 50%
locali accessori secondari valutati al 30%

Calcolo Superficie Vendibile (commerciale)

La superficie netta viene incrementata di un coefficiente pari al 20% in quanto le murature perimetrali risultano spesso superiori a cm 30 e quindi si sviluppa la seguente operazione :

$$\text{S.V.} = (245.96 \times 1.20) = \text{mq } 295.12 = \text{mq } 295.00$$

PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE

Considerazioni generali

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

Per le caratteristiche del bene da alienare, il metodo di stima scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della "stima sintetico-comparativa", che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi e prendendo come riferimento i dati indicati dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Pertanto si ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa, effettuando indagini circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte,



intrinseche ed estrinseche e dell'interesse per immobili del genere, e tenendo in considerazione il particolare momento di stasi del mercato immobiliare.

Fattori incidenti il valore della stima – grado di appetibilità

I fattori positivi che influenzano la stima, possono essere sintetizzati in:

- posizione non centrale e accessibile con automezzi, non distante dal centro abitato e ai servizi;
- buono stato di conservazione e manutenzione;
- pregio e particolarità della tipologia architettonica dell'edificio, in stile rustico tipico della zona;

I fattori negativi che influenzano la stima possono essere sintetizzati nella caratteristica che l'immobile non sia completamente indipendente, ma posto in aderenza ad altra proprietà.

Criterio e metodologia estimativa

Ritenuto pertanto di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa, risulta da ricerche sui valori praticati nella zona, che il più probabile valore di mercato di una unità immobiliare di analoghe caratteristiche, si aggiri intorno al valore min. 1.250,00 €/mq - valore max. 1.550,00 €/mq.

Rilevato che per quanto riguarda il mercato immobiliare relativo a immobili commerciali oltre allo stato di conservazione e manutenzione l'incremento di valore viene attribuito dalla centralità della posizione in cui si trova, tenuto conto della posizione favorevole dell'oggetto di stima, risulterà quindi che il **più probabile valore reale, di mercato del bene si aggira intorno al valore medio pari a 1.400,00 €/mq**

Stima - Valore

Avendo adottato il più probabile valore unitario riferito all'unità di superficie possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie lorda vendibile dell'immobile:

VALORE COMMERCIALE
(Mq. 295,00 X 1.400,00 €/mq) = € 413.000,00

Colle di Val d'Elsa, 06.07.2016

Il C.T.U.
Geom. Silvio Straccialini

Allegati:

- Documentazione catastale 1/11;
- Documentazione Comunale 12/15;
- Documentazione fotografica 1-12.



VALUTAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
POSTO NEL COMUNE DI RAPOLANO TERME (SI)

L'unità immobiliare oggetto di stima è un fondo commerciale, posto al piano terreno di un edificio plurifamiliare, sito nel centro di Rapolano Terme, lungo la provinciale Sud, al civico n°3.

Il negozio, come detto, è posto in porzione di fabbricato, sito lungo la strada principale che attraversa il Paese, quindi in ottima zona commerciale, corredata dei migliori servizi, parcheggi, attività, visibilità...

Il piano principale dell'unità immobiliare è leggermente sotto strada, si accede al negozio tramite resede esclusivo piastrellato leggermente inclinato, l'unità immobiliare è composta da n°5 ambienti oltre al bagno, così meglio descritte : Ingresso – negozio, camera oscura, sala di posa, ottica, magazzino e bagno.

Attualmente il locale è adibito a negozio ottico, e allo stato attuale risulta occupato dalla Sig.a [REDACTED] in forza del contratto di affitto registrato a Siena il 30.12.2011, al n°9111 – 3.

Non sono state reperite, né fornite, le conformità degli impianti, che ad oggi risultano nel loro complesso funzionanti. La proprietà del fondo risulta in pari misura tra il Sig. [REDACTED] ed [REDACTED]

VERIFICHE E DATI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Siena, nel Comune di Rapolano Terme:

- FG 55, P.lla 152, Sub 6, Cat.C/1, Cl.8°, consist.64mq, Sup.Catast.mq 75; R.C. €1.176,70;
si allega estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico, visure storiche e planimetrie catastali, l'oggetto non risulta conforme alla planimetrie presentata.

Le difformità riscontrate sono rappresentate da due diffezioni, la prima riguarda il posizionamento della porta di accesso del locale bagno, che attualmente è posta sulla parete più corta dello stesso servizio e l'altra difformità riguarda il posizionamento della finestra nei locali accessori, che attualmente adibito ad ottica è munito di finestra, mentre in planimetria catastale, la stessa finestra, è posta nell'adiacente locale magazzino (vedi foto n.5). Sicuramente due errori di rappresentazione grafica, risolvibili con una semplice variazione grafica in planimetria.

VERIFICHE URBANISTICHE

Effettuata regolare istanza di accesso agli atti, mi si comunica che non vi sono atti autorizzativi a nome della proprietà, la ricerca degli atti autorizzativi originali dell'immobile si è resa vana in



quanto l'immobile è facente parte della categoria denominata ante 1967 e quindi di difficile reperibilità negli archivi Comunali.

si allega istanza di accesso agli atti e rispettiva risposta dell'UTC del Comune di Rapolano Terme (SI)

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione, è stata utilizzata la superficie al netto delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica in mio possesso e delle verifiche effettuate.

PIANO	DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)
Terreno	negozio	40.50
Terreno	sala posa	10.00
Terreno	disimpegno	5.10
Terreno	camera oscura	9.10
Terreno	ottica	8.10
Terreno	magazzino	5.60
Terreno	bagno	1.60
Totale.....		80.00

Calcolo Superficie Vendibile (commerciale)

La superficie netta viene incrementata di un coefficiente pari al 20% in quanto le murature perimetrali risultano spesso superiori a cm 30 e quindi si sviluppa la seguente operazione :

$$\text{S.V.} = (80 \times 1.20) = \text{mq } 96.00$$

PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE

Considerazioni generali

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.



Per le caratteristiche del bene da alienare, il metodo di stima scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della “stima sintetico-comparativa”, che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi e prendendo come riferimento i dati indicati dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Pertanto si ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa, effettuando indagini circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche e dell'interesse per immobili del genere, e tenendo in considerazione il particolare momento di stasi del mercato immobiliare.

Fattori incidenti il valore della stima – grado di appetibilità

1) I fattori positivi che influenzano la stima, possono essere sintetizzati in:

- posizione centrale e accessibile con automezzi, non distante dal centro e ai servizi;
- buono stato di conservazione e manutenzione;

2) I fattori negativi che influenzano la stima possono essere sintetizzati nelle seguenti caratteristiche: l'immobile attualmente non avendo la conformità catastale non è alienabile, la si può ottenere con un compendio di spesa ipotizzabile in € 1.100,00 per l'aggiornamento Doc.Fa. della planimetria catastale (oneri compresi), inoltre è da applicare un coefficiente riduttivo pari al 20% del valore finale in quanto ad oggi il bene risulta non libero e non disponibile.

Criterio e metodologia estimativa

Fattori incidenti il valore della stima – grado di appetibilità

I fattori positivi che influenzano la stima, possono essere sintetizzati in:

, che il più probabile valore di mercato di una unità immobiliare di analoghe caratteristiche, si aggira intorno al valore min. 1.550,00 €/mq - valore max. 2.150,00 €/mq.

Rilevato che per quanto riguarda il mercato immobiliare relativo a immobili commerciali oltre allo stato di conservazione e manutenzione l'incremento di valore viene attribuito dalla centralità della posizione in cui si trova, tenuto conto della posizione favorevole dell'oggetto di stima, risulterà quindi che il **più probabile valore reale, di mercato del bene si aggira intorno al valore medio pari a 1.850,00 €/mq**



Stima - Valore

Avendo adottato il più probabile valore unitario riferito all'unità di superficie posso determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie lorda vendibile dell'immobile e riducendo lo stesso valore del 20% e decurtando le spese stimate per l'aggiornamento catastale:

$$\begin{aligned} & \text{VALORE COMMERCIALE} \\ & (\text{Mq. } 96,00 \times 1.850,00 \text{ €/mq}) = \text{€. } 177.600,00 - 20\% = \text{€. } 142.080,00 \\ & (\text{€. } 142.080,00 - \text{€. } 1.100,00) = \text{€. } 141.080,00 = \\ & = \text{€ } 141.000,00 \end{aligned}$$

Colle di Val d'Elsa, 06.07.2016

Il C.T.U.
Geom. Silvio Straccialini

Allegati:

- Documentazione catastale;
- Documentazione Comunale;
- Documentazione fotografica 1-6.

