

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Tra: E (Creditore Procedente)

Contro: (Esecutato)

N. 0221/2017 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 50029 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. BNNLCN58M08E2911, 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 della Giustizia 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 03.02.2018;
- di aver accettato l'incarico in data 06.02.2018 ed in tale data di aver prestato giuramento;



- di aver presentato al GE istanza per essere autorizzato alla prosecuzione delle operazioni peritali anche in presenza di immobili sotto sequestro dell'autorità giudiziaria;
- di essere stato autorizzato alla prosecuzione delle operazioni peritali con verbale di udienza del 27.9.2019
- di aver ricevuto in data 21.5.2018 da parte dell'IVG di Siena l'avviso per il sopralluogo per la presa in custodia da parte dell'IGV e di averlo effettuato il giorno 13.06.2018 ore 11.45.

Il sottoscritto pertanto fa presente

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

in data 13.06.2018 unitamente al funzionario dell'Istituto vendite giudiziarie di Siena nominato custode del bene si è proceduto al sopralluogo nell'immobile oggetto di stima. In data 29.10.2018 il sottoscritto perito ha effettuato un secondo accesso al fabbricato per verificare alcune misure in loco. In data 13.06.2018 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'immobile. Successivamente alla data del 12.09.2018 il sottoscritto perito ha effettuato le visure presso il Comune di Sinalunga per accertare la regolarità urbanistica del bene e gli altri accertamenti necessari per la redazione della presente relazione.



Le parti non hanno nominato propri consulenti di parte.

Il sottoscritto perito ha quindi eseguito il sopralluogo, le visure presso il Comune di Sinalunga, presso l'Agenzia del Territorio di Siena - presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare ed è, pertanto, in grado di rispondere al quesito proposto.

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, fatta debita eccezione per quanto riguarda gli estratti catastali che non risultano in atti e che sono state integrate dal 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.

Per quanto riguarda i confini si precisa che il bene oggetto di stima confina:

proprietà salvo se altri e loro aventi causa.

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 la mappe catastali, non si 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 ai proprietari e non esistono delle difformità nella rappresentazione catastale del fabbricato stesso.

Il sottoscritto perito allega alla relazione le planimetrie del fabbricato acquisite dallo stesso presso l'Agenzia del territorio di Siena.

L'unica eccezione che può essere rilevata è la mancata rappresentazione grafica del manufatto esterno concesso in sanatoria (concessione edilizia n.) del () e n. del (). Trattandosi comunque di rappresentazione grafica di berceau posto sulla terrazza al piano primo e dell'annesso in legno, si ritiene che trattandosi di costruzioni leggere e precarie per il quale non c'è obbligo di accampionamento. Ciò premesso di sottoscritto perito quantifica in € 3.000 il costo degli oneri e degli onorari professionali per la sistemazione catastale per rappresentazione grafica del berceau posto sul terranno al piano primo dell'annesso in legno.

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:

Iscrizione volontaria n. (n. reg.gen.) del
a favore di per € iscritta a
garanzia di un mutuo fondiario rilasciato per €
gravante solo sull'immobile

Iscrizione volontaria n. (n. reg.gen.) del a
favore di per €
iscritta a garanzia di un mutuo fondiario rilasciato per €
gravante su gli immobili in esecuzione;

Trascrizione n. (n. reg.gen.) del atto
esecutivo cautelare sequestro preventivo n. del
Tribunale di Siena Ufficio GIP a favore di

Pignoramento immobiliare n. (n. reg.gen.) del
a favore di

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 in osservanza di quanto stabilito nel quesito del Giudice ha effettuato accesso all'ufficio Edilizia Privata del Comune di Sinalunga qualificandosi nei modi e nei termini di legge ed ha fatto richiesta di accesso agli atti in data 22.08.2018.

In data 12.09.2018 il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti dal Comune di Sinalunga ove ha potuto verificare che:

il fabbricato principale è stato rilasciato in riferimento alla pratica edilizia prot. . del 29.7.1968 con rilascio di permesso di costruire n. (del 6.8.1968 il rilascio è avvenuto al precedente proprietario sig.

in data 13.3.1969 è stata richiesto il permesso di abitabilità poi rilasciato sempre a nome dell'allora proprietario sig.

in data 14.03.1969;

in data 19.1.1978 è stata richiesta con prot. la trasformazione del piano terreno dell'immobile a civile abitazione (pratica edilizia .), pratica approvata con rilascio concessione n. . 8 in data 23.01.1978 il tutto sempre a nome dell'allora proprietario



in data 05.12.1987 è stata presentata la pratica edilizia n. 1 del 1988 per la costruzione del magazzino, approvata e rilasciata concessione n. 1 del 20.5.1988 sempre a nome del precedente proprietario

in data 10.06.1992 l'esecutato ha presentato pratica edilizia per la realizzazione di un muretto di recinzione autorizzata con autorizzazione edilizia n. del 13.06.1992;

in data 31.03.1995 prot. l'esecutato ha presentato pratica edilizia a sanatoria per variazione d'uso per formazione appartamento in luogo di mostra, approvata con concessione a sanatoria n. del 15.12.1997;

in data 14.04.2000 prot. l'esecutato ha presentata una DIA pratica edilizia per la realizzazione di un tramezzo e di altre variazioni al magazzino;

in data 30.07.2001 prot. l'esecutato da presentato pratica edilizia in sanatoria, approvata con concessione n. 40 del 1.7.2002 solo per la tettoia e con l'esclusione dell'abuso costituito dall'annesso in legno;

in data 28.04.2004 prot. 8178 l'esecutato ha richiesto pratica edilizia per concessione in sanatoria dell'annesso in legno e di una tettoia approvata con rilascio della concessione gratuita n. 66 del 2004;



in data 05.08.2005 prot. : l'esecutato ha presentato DIA per modifiche alla terrazza e ai muretti di protezione del lastrico solare;

in data 14.11.2007 prot. : l'esecutato ha presentato DIA per manutenzione straordinaria per la realizzazione di un muro di sostegno.

Copia in estratto di tutti gli atti citati viene allegata alla presente relazione.

La destinazione dell'immobile è di civile abitazione ed è conforme alle autorizzazioni amministrative rilasciate.

Non risultano rispetto alle documentazioni di cui sopra non conformità o variazioni di uso non trascritte.

In relazione alla conformità urbanistica si fa presente che oltre al manufatto in legno regolarmente autorizzato con concessione edilizia n.00/2004 esiste una serra in metallo (del tipo usato per il ricovero invernale per i limoni) appoggiata sul terreno del resede della quale non si rilevano le prescritte autorizzazioni. Tuttavia trattandosi di un fabbricato precario non infisso ad suolo e smontabile si ritiene che possa essere rimosso e si quantifica in € 1.000 il costo di smontaggio. Tale onere sarà considerato nella valutazione.

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 ha rilevato che esiste certificazione energetica del fabbricato che allega in copia alla presente relazione facendo presente che l'originale è nelle mani dell'esecutato che lo ha fornito al sottoscritto perito. Tale certificato è redatto dall'Ing. _____ di Siena Codice certificato _____ ; validità anni 10 e rilasciato in data 17.04.2015.

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 un edificio costituito da un fabbricato ad uso abitazione posto in Sinalunga (SI) Via delle Prata 163 e composto da ingresso, soggiorno, due bagni, cucina, studio, disimpegno, ripostiglio, due locali pluriuso con tre ripostigli e portico esterno al piano terreno, tre camere, due bagni e ampia terrazza al piano primo con una tettoia con berceau (piani tra loro collegati da scala interna) oltre a resede nei quale è realizzato un manufatto in legno; magazzino in parte soppalcato.



Per accedere all'immobile si deve percorrere un piccolo tratto interno di circa 250 mt. di Via delle Prata che si sviluppa al fianco dello Stabilimento Il cancello di accesso è proprio in fondo al tratto di strada interna al civico 163.

Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica, alla rete telefonica e al gas. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'esecutato mi dichiara che non c'è condominio e che l'immobile viene occupato da lui e dalla moglie convivente.

Lo stato degli impianti è buono e la manutenzione degli impianti idraulici viene fatta dalla stessa

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 fabbricato è costituito da una abitazione e da un magazzino con un unico accesso e con un'area di manovra tra gli ingressi alquanto ridotta. In questo caso la formazione di più lotti sarebbe tecnicamente assai difficile e potrebbe compromettere anche la valutazione di tutto il complesso immobiliare. Il valore



di mercato infatti risentirebbe per l'appartamento dell'onere di avere un magazzino al fianco e il valore del magazzino risentirebbe dell'onere di avere un abitazione che in pratica gli gira intorno. Il sottoscritto pertanto ritiene opportuno procedere con lotto unico.

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 in sede di sopralluogo ha richiesto all'esecutato se l'immobile è oggetto di locazione o di utilizzo da parte di terzi. L'esecutato ha confermato che l'immobile è utilizzato dallo stesso e dalla di lui moglie convivente. Al momento del primo sopralluogo erano presenti entrambi i coniugi al secondo solo la moglie.

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.



Effettui 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.

Nei fabbricato oggetto di 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 ai 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 un edificio costituito da un fabbricato ad uso abitazione posto in Sinalunga (SI) Via delle Prata 163 e composto da ingresso, soggiorno, bagni, cucina, studio, disimpegno, ripostiglio, due locali pluriuso con tre ripostigli e portico esterno al piano terreno, tre camere, due bagni e ampia



terrazza al piano primo (piani tra loro collegati da scala interna) oltre a resede nei quale è realizzato un manufatto in legno e un tettoia con berceau, magazzino in parte soppalcato.

Il fabbricato abitativo è costituito da una villetta terra tetto autonoma intonacata, con portici rifiniti in cotto, pavimentazioni esterne in cotto. Il tetto è realizzato in quattro falde con copertura in cotto. Il magazzino ha accesso dal vialetto laterale ed è costituito da un corpo unico soppalcato per 4,70 m. nella parte terminale e non ha servizi autonomi.

Il fabbricato per civile abitazione oggetto di rilievo ha le seguenti dimensioni:

<u>Dest.</u>	<u>Misure interne e Sup. (mq)</u>	<u>Sup. commerciale</u>	<u>Altezza</u>
Piano Terra			
Ingresso	3,45 x 1,85 = 6,38	6,90	2,70
Cucina	5,10 x 3,70 = 18,87	19,78	2,70
Soggiorno (*)	6,50 x 6,70 = 36,27	39,61	2,70
Antibagno	2,60 x 0,90 = 2,25	2,65	2,70
Bagno	2,60 x 1,70 = 4,25	4,86	2,70
Studio	2,60 x 4,25 = 11,05	11,75	2,70
Locale Plur.	4,70 x 4,10 = 19,27	20,37	3,20
Locale Plur.C	3,65 x 5,30 = 19,34	21,00	3,00
Ripostiglio	1,60 x 2,60 = 4,16	4,59	3,00
Disimpegno	1,60 x 5,30 = 8,48	9,18	3,00
Ripostiglio	1,74 x 3,10 = 5,39	5,88	3,00



Bagno + docc	1,74 x 2,07 = 3,60	4,00	3,00
Piano primo			
Camera Gran.	5,10 x 4,00 = 20,40	22,36	2,70
Bagno Gran.	2,65 x 2,50 = 6,65	7,15	2,70
Disimpegno (*)	4,75 x 1,75 = 17,59	19,26	2,70
Camerina 1	4,70 x 3,25 = 15,28	18,00	2,70
Camerina 2	4,70 x 3,35 = 15,74	18,50	2,70
Bagno	1,70 x 2,10 = 3,57	4,14	2,70
(*) = al netto dell'ingombro			
Totali	mq. 218.54	236.98	<-----
Loggiato Frontale Esterno			
	3,50 x 5,70 = 21,08	21	
Terrazzo Cop. 7,79 x 4,22			
	3,76 x 4,14 = 48,44	48	
Terrazzo Scop =122,08 122			
Resede esclusivo con ampio giardino frontale, vialetto perimetrale con ampio parcheggio esterno al fabbricato a comune con il magazzino, orto-giardino tergale mq. 1502			
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO			
Abitativo		mq. 237,00	
Incremento loggiato e terrazzi		mq. 71,00	
Totale sup. commerciale convenzionale		mq. 308,00	
Il magazzino oggetto di rilievo ha le seguenti dimensioni:			
<u>Dest.</u>	<u>Misure interne e Sup. (mq)</u>	<u>Sup. commerciale</u>	<u>Altezza</u>



Magazzino	1,70 x 4,40			
	14,80 x 9,60 =	149,56	155,00	4,00
Totali	mq.	149,56	155,00	<-----

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).

VALUTAZIONE APPARTAMENTO

Per la determinazione del valore di mercato relativo all'appartamento 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:

- di quanto valutato nella procedura di esecuzione immobiliare relativa ad esecuzione immobiliare di un



- appartamento nella stessa zona rettificato per migliori condizioni (prezzo medio ottenuto 1100/mq)
- della vendita di appartamento in Sinalunga mq. simile a quello in esecuzione Agenzia Immobiliare.it (prezzo medio 1400/mq.);
 - dell'appartamento in vendita in Sinalunga di mq. Agenzia Immobiliare.it (prezzo medio 1.267/mq.);
 - del fabbricato posto in Sinalunga in periferia tettatetto di mq. 135 mq. (Prezzo medio di € 1.259/mq.);

Il prezzo medio così ottenuto è di € 1.256,00/mq.

Ritenendo il livello di manutenzione dell'immobile buono riterrei congruo applicare al fabbricato abitativo un valore di € 1.300 al mq. commerciale come sopra determinato, considerando anche l'incidenza nel valore dell'ampio resede .

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 2018/01 che per il Comune di Sinalunga zona periferica di nuova edificazione, destinazione residenziale riporta un valore di mq. 760/1100 lordo. Si ritiene, tuttavia, che la tipologia dell'immobile presa in considerazione nelle tabelle OMI sia diversa da quella dell'immobile oggi oggetto di valutazione per la presenza di pregio nelle finiture esterne e negli ampi spazi di resede,



possano giustificare un 18% di correzione in rialzo dei valori medi Omi.

Ciò premesso pertanto:

Fabbricato

Mq. 308 x € 1.300 = € 400.400

VALUTAZIONE MAGAZZINO

Per la determinazione del valore di mercato relativo al magazzino 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:

- della vendita di un magazzino in Sinalunga zona periferica al piano terra di una abitazione di mq. 300 simile a quello in esecuzione al netto del valore del garage (prezzo medio 580/mq.);
- della vendita senza incanto curata dalla per un magazzino in zona periferica di Sinalunga di mq. 890 veduta insieme ad un area esterna di mq. 2070 (prezzo medio magazzino di € 480/mq)
- della informazioni ricevute della per la vendita di un magazzini in Sinalunga Loc. di mq. 1800 h. 5 mt. (prezzo medio 527/Mq)

Il prezzo medio così ottenuto è di € 529,00/mq.



Ritenendo come elementi positivi il livello di manutenzione dell'immobile buono, della presenza di una parte del magazzino con doppio piano e come elementi negativi l'altezza di 4 m. non elevata riterrai congruo applicare al fabbricato abitativo un valore di € 530 al mq. commerciale come sopra determinato. 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) che per il Comune di Sinalunga Valutazione 2018/1 sem. zona periferica di nuova edificazione, destinazione magazzino riporta un valore di mq. 330/470 lordo. Si ritiene, tuttavia, che la tipologia dell'immobile presa in considerazione nelle tabelle OMI sia diversa da quella dell'immobile oggi oggetto di valutazione per la presenza di pregio nelle finiture esterne e negli ampi spazi di resede, possano giustificare un 12% di correzione in rialzo dei valori medi Omi.

Ciò premesso pertanto:

Magazzino

Mq. 155 x € 530 = € 82.150

VALUTAZIONE TOTALE

Abitazione € 400.400

Magazzino € 82.150

Valore totale € 482.550



Decurtazione per smontaggio serra e sistemazioni catastali

sopra descritte € 4.000

Valore € 478.550

(Diconsi Quattrocentosettantottomilacinquecentocinquanta/00)

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 02.11.2018



Allegati al fascicolo di stima:

- Ape – Attestazione di prestazione energetica Fabbricati
- Visure catastali aggiornate
- Estratto mappali dei fogli interessati e planimetrie
- Visure aggiornate della Conservatoria
- Atti del Comune di Sinalunga
- Foto del fabbricato oggetto di esecuzione
- *Copia mail di trasmissione della perizia al creditore*
precedente e al custode

