

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2020

GIA' RIUNITA CON LA PROCEDURA ESECUTIVA N. 173/2017

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Giudice: Dott. Flavio MENNELLA

Ubicazione dell'immobile:

COMUNE DI POGGIBONSI

LOCALITA' DROVE n° 11



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



Promossa da:

- **R.G.E. 173/2017:** [redacted], con sede in [redacted],
[redacted], avente Codice Fiscale [redacted] che cede il credito a:
[redacted], con sede legale in [redacted] avente codice fiscale [redacted],
[redacted], rappresentata da:
[redacted], con sede in [redacted] avente codice fiscale [redacted]
R.E.A. di [redacted], partita IVA n. [redacted], rappresentata e difesa
dall'Avv. [redacted] in virtù di mandato alle liti atti con studio in [redacted]
[redacted] PEC [redacted]
Che cede il credito a [redacted], con sede in [redacted]
[redacted], Codice fiscale [redacted] rappresentata da [redacted] con
sede in [redacted], codice fiscale [redacted] rappresentata dall'Avvocato
[redacted] con studio in [redacted] PEC [redacted]

- **R.G.E. 39/2020:** [redacted], con sede in [redacted],
[redacted], avente Codice Fiscale [redacted]
rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] in virtù di mandato alle liti atti con studio
in [redacted] PEC [redacted]



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



Intervenuti:

1 - [redacted], con sede in [redacted],
[redacted], avente codice fiscale [redacted] che cede il credito a:
[redacted] con sede in [redacted], avente codice fiscale [redacted],

tramite:

[redacted] con sede legale in [redacted], C.F. e P.IVA:
[redacted] manda con ruolo di Sub Servicer:
[redacted], società con unico socio con sede legale in [redacted],
[redacted], avente Codice Fiscale [redacted] rappresentata dagli Avv.ti [redacted]
[redacted] (codice fiscale [redacted]; PEC [redacted]),
[redacted] (codice fiscale [redacted]),
[redacted]; indirizzo mail PEC [redacted],
[redacted] (codice fiscale [redacted]; PEC [redacted]),
[redacted] (codice fiscale [redacted]), tutti membri della
Associazione Professionale "[redacted]"
(codice fiscale [redacted] PEC [redacted]) ed elegge
domicilio presso lo studio dell'avv. [redacted] presso l'indirizzo PEC del citato procuratore
ovvero all'indirizzo PEC dell'associazione.

2 - [redacted] con sede legale in [redacted], avente
Codice Fiscale [redacted] rappresentata dall'Avvocato [redacted] con studio in [redacted]
[redacted] PEC: [redacted]



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



Contro:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED]
[REDACTED] - Codice Fiscale [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED] -
Codice Fiscale [REDACTED] rappresentata dall'Avvocato [REDACTED] con studio in
[REDACTED] - PEC [REDACTED]



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: 12/05/2020
Data di accesso: 19/10/2018
Data prossima udienza: 04/03/2022

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 29/04/2020 tramite PEC, dopo aver prestato giuramento di rito, inviato tramite PEC in data 13/05/2020 (**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 –



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.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 vent'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:

- Decreto Ingiuntivo n. 261/2017 del 23/02/2017 (R.G. 4459/2016) per il saldo di un residuo finanziamento alla Società [REDACTED] nella sua qualità di garante fideiussore;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Atto di precetto;
- Istanza di vendita da parte del creditore procedente [REDACTED] (posizione poi ceduta) – RGE 173/2017;
- Nota di Trascrizione relativa al pignoramento immobiliare;
- Istanza di vendita della [REDACTED] del 15/03/2020 – RGE 39/2020;



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 notarile sostitutivo, sottoscritto dal Notaio Dott. [REDACTED] in data 16/03/2020, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni precedenti al pignoramento con aggiornamento ipotecario al giorno 06/03/2020 (**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, nè 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 26/10/2018, tramite PEC, venivano trasmesse al custode giudiziario le planimetrie catastali.

Successivamente, a seguito del nuovo incarico, si acquisivano i certificati storici di residenza e di stato di famiglia dei debitori esecutati (**vedi allegato n°3**).

La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella indicata nell'atto di pignoramento datato 04/02/2020.



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



- 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);*

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 22/10/2021 sono state eseguite le visure catastali dei beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi, in ditta al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2, che si allegano alla relazione peritale congiuntamente alle planimetrie catastali (**vedi allegato n°4**) con i seguenti dati:

- Abitazione: Foglio 11 - Part. 142 sub. 2 - Categoria A/7 - classe 1 - vani 7,5 - Superficie catastale Mq. 143 - Rendita: € 890,89;
- Magazzino: Foglio 11 - Part. 142 Sub. 1 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 71 mq
- Superficie catastale Totale 86 mq - Rendita € 249,35;
- Autorimessa: Foglio 11 - Part. 142 Sub. 3 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 86 mq
- Superficie catastale Totale 85 mq - Rendita € 226,52.



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 fabbricato residenziale, con relativi accessori, risulta insistente al Catasto Terreni, a partita speciale 1 (Ente Urbano) al F. 11 part. 142 della superficie di mq. 1.750.

- 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 degli immobili in oggetto.

L'immobile oggetto della presente relazione perveniva in proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di ½ ed alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di ½ per effetto di atto pubblico di compravendita del 22/10/1980, a rogito del notaio [REDACTED], Rep. 47827 trascritto al registro particolare n. 8531/5337 in data 07/11/1980, veniva ceduto, da parte del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], il terreno con soprastante annesso rurale, poi ristrutturato ed oggi



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



corrispondente al fabbricato residenziale con accessori risultante censito al Catasto Fabbricati al F. 11 part. 142 sub. 1 – 2 – 3.

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;*

Il fabbricato urbano risulta composto da tre unità immobiliari di cui una a destinazione residenziale e due a destinazione accessoria (magazzino e garage).



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



La planimetria dell'abitazione risulta conforme allo stato dei luoghi mentre le planimetrie catastali delle unità accessorie risultano difformi per un diverso utilizzo di una porzione di ciascuna di esse; in particolare:

- Un vano del sub. 1, a destinazione di magazzino, viene utilizzato a locale rustico;
- un locale del sub. 3, a destinazione garage, viene utilizzato a cucina.

Da segnalare che le murature delle unità immobiliari, sia esterne che interne, sono rispondenti alle planimetrie catastali.

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 11/11/2021, sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inerenti gli immobili oggetto della presente relazione peritale **(vedi allegato 5)**:

- Trascrizione a favore del 07/11/1980 – Registrata ai num. 8531/5337 – Atto tra vivi – Compravendita;
- Trascrizione contro del 19/01/1995 – Registro Particolare 384 – Registro Generale 494 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 124998 del 21/12/1994 – Atto tra vivi – Donazione accettata – Immobili siti in Poggibonsi (SI);
- Trascrizione a favore del del 20/03/1995 - Registro Particolare 1382 – Registro Generale 2236 – Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Repertorio 92/231 del 28/02/1995 – Atto per causa di morte – Dichiarazione di successione – Immobili siti in Poggibonsi (SI)
- Iscrizione contro del 20/07/2016 – Registro Particolare 1182 – Registro Generale 6315 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA – Repertorio 2085/2016 del



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



- 13/07/2016 – Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Immobili siti in Poggibonsi (SI);
- Iscrizione contro del 14/03/2017 – Registro Particolare 408 – Registro Generale 2408 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA – Repertorio 261/2017 del 23/02/2017 – Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Immobili siti in Poggibonsi (SI);
 - Trascrizione contro del 14/09/2017 – Registro Particolare 5475 – Registro Generale 8211 – Pubblico ufficiale [REDACTED] – Repertorio 2123/2017 del 05/07/2017 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Immobili siti in Poggibonsi (SI).
 - Iscrizione contro del 14/01/2020 – Registro Particolare 38 – Registro Generale 299 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA – Repertorio 2671/2019 del 30/12/2019 – Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Immobili siti in Poggibonsi (SI);
 - Trascrizione contro del 18/02/2020 – Registro Particolare 895 – Registro Generale 1467 – Pubblico ufficiale [REDACTED] – Repertorio 309/2020 del 06/02/2020 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Immobili siti in Poggibonsi (SI).
 - Iscrizione contro del 13/10/2020 – Registro Particolare 1500 – Registro Generale 8046 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA – Repertorio 932/2020 del 13/08/2020 – Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Immobili siti in Poggibonsi (SI).



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



11) *Acquisire, ove non depositati, 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 Poggibonsi relativa al Foglio 11 part. 142 (**vedi allegato n°6**).

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;*

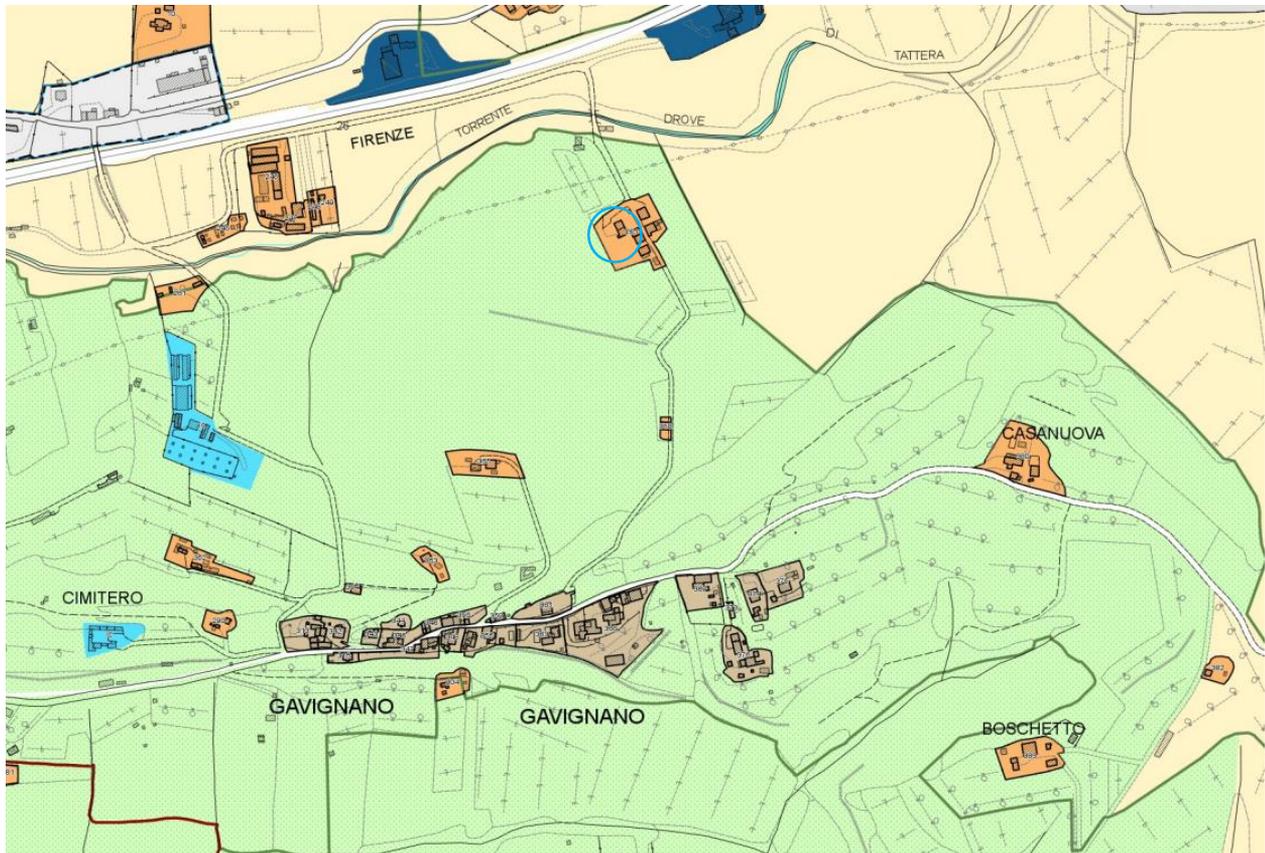
Il fabbricato in oggetto secondo il Piano Operativo, ricade in zona "Aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale" regolamentata dagli articoli 35 – 36 – 37 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 delle Norme Tecniche di Attuazione e dalla Scheda Territorio Rurale n. 251 con Categorie d'intervento "SV - Unità volumetriche di scarso valore architettonico o che lo hanno perso a seguito di interventi" (**vedi allegato 7**).



Studio Tecnico
Geom. Paolo 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



- Estratto Piano Operativo -

 Area in oggetto

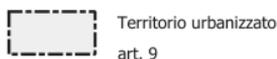


Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

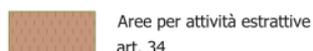
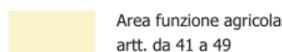
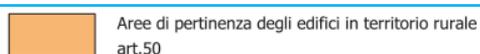
Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



Legenda



Disciplina del Territorio Rurale



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 eventuali 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 mancanza, 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, originariamente agricolo, è stato costruito in periodo antecedente al 1967.

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



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



- Concessione Edilizia n. 784 del 24/05/1980 per la trasformazione di un annesso rurale in abitazione civile;
- Concessione Edilizia n. 1402 del 30/03/1982 (Pratica Edilizia 8740) **(vedi allegato 8)**;
- Condono edilizio ai sensi della L. 47/85 presentato in data 16/04/1986 prot. 6443 (Pratica Edilizia 1090) **(vedi allegato 9)**.

Dalla ricerca comunale non è emerso il certificato di agibilità.

Sulla base delle ricerche sopra esposte, in riferimento al sopralluogo effettuato durante l'accesso, l'immobile risulta costruito conformemente ai titoli abilitativi indicati.

Pur tuttavia reputo opportuno segnalare una diversa utilizzazione di alcuni locali, senza la modifica di opere murarie, rispetto alle destinazioni consentite dai titoli, quali:

- L'unità immobiliare part. 142 sub. 1, a destinazione di magazzino (categoria C/2), viene utilizzata, in parte, a locale rustico dove risultano presenti arredi quali tavolo con panche, poltrone, caminetto ed altre componenti di arredo assimilabili ad un soggiorno;
- L'unità immobiliare part. 142 sub. 3, a destinazione di garage (categoria C/6), viene utilizzata, in modesta parte, a locale cucina con la presenza di una cucina componibile completa.

Poiché le murature perimetrali, così come quelle interne, risultano conformi ai titoli abilitativi, reputo che la remissione in pristino dello stato dei luoghi, consistente nella eliminazione, o spostamento in altro luogo consentito, dell'arredamento interno, nello smontaggio della cucina componibile e nello smontaggio del caminetto siano facilmente realizzabili senza ulteriori conseguenze per rendere l'immobile perfettamente regolare.

Per ulteriori e approfondite verifiche si procedeva alla richiesta di accesso atti presso il Comune di Poggibonsi relativa all'acquisizione delle eventuali, se presenti, ordinanze e/o contestazione di abusi emessi, in data 20/10/2021 abbiamo ricevuto la risposta con esito negativo **(vedi allegato 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



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*

Dal sopralluogo non sono emersi rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato; per quanto attiene l'ipotesi di reato penale su eventuali abusi edilizi mi riallaccio a quanto descritto nel precedente punto della relazione.

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 il bene risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica ma scaduta; data la riscontrata assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 co. 3, lettera e) del D.Lgs. 28/2011, si redige il documento riferito all'abitazione tralasciando la redazione del documento per le unità immobiliari per cui non necessita tale obbligo e trasmettendolo agli Enti preposti ed allegandolo alla presente relazione peritale (**vedi allegato n. 11**).

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



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



Per la presente procedura il custode giudiziario non rilevava la necessità di un primo accesso in quanto svolto in data 26/07/2018 relativamente alla procedura esecutiva originaria; il sopralluogo del sottoscritto esperto veniva svolto in data 19/10/2018 ore 9:30.

In riferimento al presente incarico contattavo l'esecutato al fine di potermi consentire un ulteriore sopralluogo di aggiornamento rispetto a quanto visionato durante il precedente accesso; l'esecutato, sentito telefonicamente, non poteva accogliere la richiesta di ulteriore sopralluogo per problemi personali.

Pertanto, tutto quanto descritto nella presente relazione, in ordine alle consistenze quantitative e qualitative degli immobili, sono da intendersi quelle visionate alla data del 19/10/2018.

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 un fabbricato residenziale con accessori che risulta composto da una unità immobiliare abitativa, un magazzino, un'autorimessa e l'area pertinenziale su cui insistono i beni.

Il fabbricato si trova nella periferia del comune di Poggibonsi ed è raggiungibile attraverso la pubblica via in località Drove al numero civico 11, piano T – 1 – S1.



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



Dalla strada podereale si raggiunge il nucleo abitato di “Case Nuove delle Drove” ove è presente il fabbricato in oggetto; di fronte alla proprietà è presente un cancello di ingresso che da accesso ad un resede pertinenziale all’edificio; dal resede troviamo il fabbricato così composto: l’abitazione, con accesso diretto dall’esterno, è suddivisa su due piani fuori terra; il piano terreno è costituito da un soggiorno, un disimpegno da cui si accede a un ripostiglio, una cucina, un bagno e una camera, da una scala che si trova nel soggiorno si accede al secondo piano che è così costituito: un disimpegno, due camere, un bagno ed una terrazza chiusa da una vetrata. Fanno parte della proprietà un magazzino ed un’autorimessa, entrambi al piano terreno, con accessi distinti e separati dal resede pertinenziale. Il magazzino è composto da tre locali suddivisi da divisori di laterizio forato, intonacati su entrambe le facce, i pavimenti risultano in gres porcellanato e gli infissi esterni sono composti da finestre in legno e vetro con persiane in ferro. L’autorimessa è composta da due locali e un w.c., suddivisi da divisori di laterizio forato, intonacati su entrambe le facce, i pavimenti risultano in gres porcellanato, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno risultano in ceramica e gli infissi esterni sono composti da finestre in legno e vetro con persiane in ferro. L’edificio, nel suo complesso, risulta realizzato con una struttura in muratura portante, intonaco a calce e tinteggiatura esterna.



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



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

L'appartamento risulta con divisori in muratura di laterizio forati, intonacati su entrambe le facce, i pavimenti risultano in gres porcellanato e piastrelle in cotto, i rivestimenti della cucina in ceramica, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno risultano in ceramica.

L'impianto di riscaldamento risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia e radiatori in ghisa con caldaia murale; l'impianto elettrico, del tipo sfilabile, risulta realizzato con tubazioni e fili sotto-traccia.

I sanitari del bagno risulta in ceramica bianca.

Fanno parte del pignoramento due distinti appezzamenti di terreno siti in località Drove, di cui uno seminativo arborato, adiacente al fabbricato, mentre l'altro utilizzato a seminativo e uliveto distante alcune centinaia di metri dal fabbricato.

I confini risultano: proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], strada comunale, salvo se altri.

La superficie dell'immobile è stata calcolata sulla base del rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo; la superficie netta, riferita ai singoli vani, è stata determinata sulla base delle misure interne al netto di sguanci, mazzette o altro riepilogabili come segue:

Calcolo Superficie netta ABITAZIONE:

n° vano	Destinazione	Sup. Netta	H. interna media
PIANO PRIMO			
1	soggiorno	32,17	2,89
2	disimpegno	3,33	2,89
3	ripostiglio	1,74	2,89
4	cucina	9,35	2,89
5	bagno	4,13	2,89



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



6	camera	13,68	2,89
TOTALE PIANO PRIMO		64,40	
7	centrale termica	4,80	
PIANO SECONDO			
8	vano scala	5,70	
9	disimpegno	8,30	2,89
10	camera	13,02	2,89
11	camera	18,30	2,89
12	bagno	4,08	2,89
TOTALE PIANO SECONDO		49,40	
13	terrazza	11,55	
TOTALE SUPERFICIE NETTA		130,15	

Calcolo Superficie netta MAGAZZINO:

n° vano	Destinazione	Sup. Netta	H. interna media
PIANO TERRENO			
1	vano	35,75	2,27
2	vano	12,00	2,27
3	vano	17,95	2,27
TOTALE SUPERFICIE NETTA		65,70	

Calcolo Superficie netta GARAGE:

n° vano	Destinazione	Sup. Netta	H. interna media
PIANO TERRENO			
1	garage	61,35	2,40



Studio Tecnico
Geom. Paolo 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



2	deposito	17,10	2,31
3	disimpegno	1,87	2,40
4	bagno	3,60	2,40
TOTALE SUPERFICIE NETTA		83,92	

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 (PVP); 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.



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'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 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 trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile in oggetto, al momento della relazione di stima, non risultano presenti titoli di godimento registrati. A tal scopo si allega l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi in data 06/12/2021 (**vedi allegato n. 12**).

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 dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

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 del contratto) rispetto al giusto prezzo di locazione, il tutto ex art. 2923, co. 3 c.c.;

Per la presente risposta vedi il quesito 21.



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



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 primo semestre dell'anno 2021 riferiti al territorio extraurbano di Poggibonsi 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 2021 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: POGGIBONSI

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

Codice di zona: R2

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	800	1150	L	2,7	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1100	L	2,4	3,4	L
Autorimesse	NORMALE	240	330	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	310	430	L	1	1,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	255	370	L	0,8	1,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	195	275	L	0,7	1	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1650	L	3,7	5,2	L

In considerazione di quanto sopra, tenuto conto che la superficie commerciale dell'immobile, ad esclusione del resede, è determinata in mq. 211,40, la valutazione del canone di affitto può essere determinato, prudenzialmente, come segue:

Canone mensile: mq. 211,40 x €/Mq./mese 3,00 = €/mese 634,20

Arrotondabile ad €/mese 600,00



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



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: € 600,00 x 50% = €/mese 300,00

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 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



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



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 residenziale, 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 determinando il valore mediante il procedimento di stima denominato "Metodo del Confronto di Mercato" (Market Comparison Approach – M.C.A.).

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.

Criteri 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.



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



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;
- 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.



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



Determinazione della Superficie commerciale

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:	Mq. 143	x	100 %	= Mq. 143,00
- Magazzino:	Mq. 86	x	40 %	= Mq. 34,40
- Garage:	Mq. 85	x	40 %	= Mq. 34,00
- Resede	Mq. 1450	x	2 %	= Mq. 29,00

- Totale Superficie Commerciale				Mq. 240,40

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 1° semestre 2021, in riferimento alla zona definita "Extraurbana/RIMANETE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA" dove è ubicata la Località Drove del Comune di Poggibonsi rilevando i seguenti valori:
 - Abitazioni civili – Stato conservativo normale – Superficie Lorda – Valore di mercato da €/Mq. 800,00 ad €/Mq. 1.150,00
 - Ville e Villini – Stato conservativo normale – Superficie Lorda – Valore di mercato da €/Mq. 1.250,00 ad €/Mq. 1.650,00
 - Autorimesse – Stato conservativo normale – Superficie Lorda – Valore di mercato da €/Mq. 240,00 ad €/Mq. 330,00
 - Box – Stato conservativo normale – Superficie Lorda – Valore di mercato da €/Mq. 310,00 ad €/Mq. 430,00



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:

- Comune di Poggibonsi – Destinazione Residenziale – Loc. Drove:
 - o Posizionamento Massimo: €/Mq. 1.780,00
 - o Posizionamento Medio: €/Mq. 1.531,00
 - o Posizionamento Minimo: €/Mq. 1.283,00
- Comune di Poggibonsi – Destinazione Magazzino – Loc. Drove:
 - o Posizionamento Massimo: €/Mq. 467,00
 - o Posizionamento Medio: €/Mq. 400,00
 - o Posizionamento Minimo: €/Mq. 330,00
- Comune di Poggibonsi – Destinazione Autorimessa – Loc. Drove:
 - o Posizionamento Massimo: €/Mq. 587,00
 - o Posizionamento Medio: €/Mq. 505,00
 - o Posizionamento Minimo: €/Mq. 421,00

Individuazione di soggetti comparabili per calcolo M.C.A.

Dopo aver analizzato il mercato immobiliare tramite l'O.M.I., e dopo l'analisi della Banca Dati di Nomisma vado ad analizzare il mercato immobiliare della zona oggetto di stima analizzando le offerte commerciali delle varie Agenzie Immobiliari in modo da prenderle in considerazione per applicarle con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA).



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



Dalla ricerca effettuata, ho trovato tre offerte immobiliari, relative al mercato immobiliare direzionale, ubicate nelle vicinanze del fabbricato oggetto di valutazione, riepilogabili come segue:

A – OFFERTA – Appartamento terra-tetto in fabbricato residenziale, ubicato nel comune di Poggibonsi, Loc. Drove, distante circa 1.000 metri dal soggetto di stima. L'immobile è munito di ingresso indipendente e giardino privato più terrazzo ed è disposto su due livelli: il piano terreno è composto da soggiorno-pranzo, cucina abitabile e bagno finestrato; il piano primo è composto da due camere matrimoniali, camerina e secondo bagno.

Prezzo richiesto: € 400.000,00.

Per un corretto rapporto tra domanda e offerta a libero mercato è stato attribuito una diminuzione del valore pari al 25%.

B – OFFERTA – Appartamento in fabbricato residenziale, ubicato nel comune di Poggibonsi, Via Gavignano, distante circa 1.000 metri dal soggetto di stima. L'immobile è munito di ingresso indipendente, giardino, terrazzo, garage più postoauto. L'immobile è disposto su due livelli: al piano terra c'è un open-space, un bagno e una cucina abitabile, al piano primo due camere matrimoniali e un secondo bagno.

Prezzo richiesto: € 465.000,00.

Per un corretto rapporto tra domanda e offerta a libero mercato è stato attribuito una diminuzione del valore pari al 25%.

C – OFFERTA – Appartamento in fabbricato residenziale, ubicato nel comune di Poggibonsi, Via Gavignano, distante circa 1.200 metri dal soggetto di stima. L'immobile è munito di ingresso indipendente e composto da una zona living, da una cucina abitabile, due camere matrimoniali, camera/bagno e collegato da scala interna zona rustico, lavanderia e garage.

Prezzo richiesto: € 450.000,00.



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



Per un corretto rapporto tra domanda e offerta a libero mercato è stato attribuito una diminuzione del valore pari al 25%.

Valutazione immobiliare

Gli immobili in oggetto vengono valutati secondo gli International Valuation Standards (I.V.S.) tramite la procedura indicata dal sistema Market Comparison Approach (M.C.A.).

Gli I.V.S. formulano e pubblicano degli standard per la valutazione di stima delle proprietà immobiliari promuovendone l'accettazione a livello mondiale.

Tra i sistemi adottati da I.V.S. è presente il sistema M.C.A.

Il sistema M.C.A. è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti o locati di recente e di prezzo noto.

Il sistema M.C.A. si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati.

Per la valutazione faccio le sottostanti assunzioni che vengono utilizzate ai fini della successiva comparazione con unità commerciali similari.

Nel prospetto sottostante raffronto l'immobile in oggetto con le varie offerte commerciali precedentemente descritte presenti nella zona aventi caratteristiche simili a quella in oggetto.



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

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Loc. Drove	Via Gavignano	Via Gavignano	Loc. Drove	Via
Distanza dal soggetto di stima	1000	1000	1200	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	400.000,00	465.000,00	450.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	15	14	4	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	25,00%	25,00%	25,00%	--- -----	%
Prezzo adottato	300.000,00	348.750,00	337.500,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	116,00	152,00	170,00	143,00	mq.
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie terrazze	16,00	30,00	0,00	0,00	mq.
Superficie logge	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00	86,00	mq.
Superficie giardino	40,00	155,00	0,00	290,00	mq.
Superficie autorimessa	32,00	30,00	0,00	85,00	mq.
Posto auto	0	1	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	1	n.
Servizi igienici	2	2	2	3	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>(1:scadente; 2:trascurato; 3:normale; 4:buono; 5:ottimo)</small>	5	4	5	4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	0	-1	0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	0,00%	
Coefficients di ragguaglio superfici		
balconi	0,30	
terrazze	0,30	
logge	0,30	
cantina	0,50	
soffitta	0,25	
loc. accessori	0,40	
giardino	0,10	
autorimessa	0,40	
Giardino (l/mq.)	80,00	
Posto auto (l/cad.)	7.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (l.)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	25
	vita utile di un servizio igienico (anni)	25
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (l.)	50.000,00
	quota millesimale (%)	100,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (l.)	35.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	137,60	Prezzo marginale	=	12.180,23	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	188,50	Prezzo marginale	=	1.850,13	Prezzo marginale assunto 1.850,13
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	170,00	Prezzo marginale	=	1.985,29	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	240,40				



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



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.850,13	1.850,13	1.850,13
Superficie balconi	555,04	555,04	555,04
Superficie terrazze	555,04	555,04	555,04
Superficie logge	555,04	555,04	555,04
Superficie cantina	925,07	925,07	925,07
Superficie soffitta	462,53	462,53	462,53
Superficie loc. accessori	740,05	740,05	740,05
Giardino	80,00	80,00	80,00
Autorimessa	740,05	740,05	740,05
Posto auto	7.000,00	7.000,00	7.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	3.000,00	3.487,50	3.375,00
Ascensore	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Manutenzione	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Zona	3.000,00	3.487,50	3.375,00
Qualità	3.000,00	3.487,50	3.375,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	300.000,00	348.750,00	337.500,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	49.953,58	-16.651,19	-49.953,58
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	-8.880,64	-16.651,19	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	63.644,56	63.644,56	63.644,56
Giardino	20.000,00	10.800,00	23.200,00
Autorimessa	39.222,81	40.702,92	62.904,51
Posto auto	0,00	-7.000,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	3.000,00	3.487,50	3.375,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-35.000,00	0,00	-35.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	-6.000,00	0,00	3.375,00
Prezzo corretto (€.)	425.940,32	427.082,59	409.045,49

Prezzo corretto medio (€.)	420.689,00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	4,41%	errore < 6% : accettabile
---	-------	---------------------------

Valore commerciale stimato (arrotondato): € 420.000,00

La valutazione dell'immobile, rapportandola al metro quadrato commerciale, è di circa € 1.747,00 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



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



del 15 % rispetto al valore sopra determinato ottenendo il seguente riepilogo:

- Valore di Mercato	€	420.000,00
- Abbattimento forfettario circa 15%	€ -	65.000,00

TOTALE VALORE IMMOBILIARE € 355.000,00
(Euro Trecentocinquantacinquemila/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.

Dopo aver trasmesso la relazione peritale alla parte procedente, alle parti intervenute, al custode giudiziario ed al soggetto pignorato, non avendo ricevuto da alcuno nessuna osservazione in merito, provvedo al deposito della relazione peritale nel fascicolo elettronico della procedura esecutiva.

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. 13**).



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 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° 37 pagine con n° 13 allegati che ne costituiscono parte integrante.

L'elaborato peritale è depositato in cancelleria civile telematicamente in n° 1 copia originale firmata digitalmente.

Con Osservanza

Poggibonsi, lì 07/12/2021

L'ESPERTO
Geom. Paolo PARRINI

