

AB

ANDREA BRUTTINI  
G E O M E T R A

*Comune*

POGGIBONSI

*Ubicazione*

Via Borgaccio n. 29

PROCEDURA ESECUTIVA

8/2018

# RELAZIONE DI STIMA





# TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Gen. Esecuzioni 8/2018

Via Borgaccio n. 29 - Poggibonsi

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA



# TRIBUNALE DI SIENA

## ESECUZIONI IMMOBILIARE R.G.E. 8/2018

Contro

### RELAZIONE DEL CONSULENTE VALUTATORE GIUDIZIARIO

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Flavio Mennella

VISTA la procedura esecutiva in oggetto

RITENUTO che si debba accertare allo stato attuale l'effettivo valore di mercato degli immobili Pignorati

NOMINAVA in data 04/08/2018 il sottoscritto Geometra Andrea Bruttini nato a Siena il 12 Maggio 1974 e residente a Siena in Via Fratelli Bimbi n. 3 libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n. 1036 e all'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale civile e penale di Siena dal 14 Ottobre 2014, C.F. BRTNDR74E12I726Q, P.IVA 0097484052 veniva nominato esperto per la stima del valore del compendio pignorato che accettava l'incarico prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità.

Contestualmente il Giudice nominava custode dell'unità immobiliare pignorata in sostituzione del debitore esecutato l'I.V.G. per il Tribunale di Siena I.G.E.S. S.R.L. con studio in Monteriggioni Via del Pozzo 1 al quale viene affidato mandato di effettuare sopralluogo congiunto nel più breve tempo possibile.



La data del sopralluogo viene fissata per il giorno 27 novembre 2018 alle ore 11.15.

## VISITA DI SOPRALLUOGO

Dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo della procedura il C.T.U. effettuava i necessari accertamenti presso i pubblici Enti depositari per l'esame degli atti catastali, dei titoli edilizi e dei registri immobiliari.

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto Geometra Andrea Bruttini prendeva contatti con il Custode dell'unità immobiliare pignorata e come stabilito dalle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare", il custode comunicava via mail la data e l'ora del primo sopralluogo congiunto per il giorno 27.11.2018 alle ore 11.15.

Il sottoscritto C.T.U. si recava quindi presso il bene pignorato nel giorno e l'ora indicati e, alla presenza del Custode Giudiziario rappresentato per l'I.V.G. dall' Avv. Dott. Fabio Bracciali, si procedeva ad accesso alla presenza degli esecutati

Si è provveduto ad effettuare campagna fotografica delle unità del complesso immobiliare nonché dell'area circostante, i rilievi di alcune misure campione sulle planimetrie a disposizione e fotografie di dettaglio.

Visto il ravvicinato lasso temporale che intercorreva fra il primo accesso e la consegna dell'elaborato peritale non sufficiente per verificare computamente diverse anomalie riscontrate in sede di sopralluogo lo scrivente CTU riteneva di dover chiedere una proroga al Sig. Giudice, spostando la consegna della presente Perizia Estimativa al giorno 21 marzo 2019 come da invio telematico.

## MANDATO

A seguito di conferimento di incarico il sottoscritto viene chiamato a rispondere ai seguenti quesiti Compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C.

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 venti anni anteriori alla*



*trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*

*2) trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato; 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 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*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);*

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico, ha preso visione del fascicolo depositato in modalità PCT al fine di verificare la completezza di tutta la documentazione prevista dall'art 567 co. 2 c.p.c.. In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del notaio Dott. con aggiornamento ipotecario a tutto il 19 aprile 2018.

La descrizione e i dati indicati nel Pignoramento Immobiliare risultano i seguenti:

Beni Immobili intestati a

Nonostante l'accertata presenza degli estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile posteriori a tale data si è provveduto a reperire la seguente documentazione aggiornata:

- a) presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio – Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare:
  - planimetrie catastali del complesso immobiliare pignorato;
  - ispezioni ipotecarie;
- b) presso l'ufficio tecnico del Comune di Poggibonsi:
  - elenco titoli edilizi autorizzativi in atti e verifica rilascio abitabilità.





Dall'esame delle visure aggiornate prelevate presso l'Ufficio del Catasto si può accertare che l'individuazione del bene compresa quella descritta dalla rappresentanza catastale è corretta e si può certamente confermare la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Si è verificata quindi la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale.

Visto il certificato Notarile redatto dal Notaio [redacted] relativo al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare in relazione ai beni sopra indicati e descritti, risulta che detti beni sono pervenuti ai soggetti eseguiti per la piena proprietà da [redacted] in virtù della compravendita rogito not. [redacted] in data 13/06/1984 rep. 58493

- 4) *effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*
- 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;*
- 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;*
- 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;*
- 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;*
- 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;*

Si sono accertati gli attuali identificativi degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi:



- Abitazione foglio 21 p.lla 70 sub. 3, cat. A/4 classe 3 consistenza 8 vani rendita catastale Euro 557,77 piano S1-T-1-2;
- Garage foglio 21 p.lla 70 sub. 4, cat. C/6 classe 3 consistenza 26mq rendita catastale Euro 68,48 piano T;

In fase di sopralluogo SI è rilevata la difformità parziale dello stato dei luoghi con quelli evidenziati nella planimetria catastale ricavata che deve essere aggiornata.

Tale aggiornamento non può essere eseguito allo stato attuale in quanto sono necessari titoli abitativi da richiedere preventivamente al Comune di Poggibonsi; oltre a difformità interne facilmente sanabili mediante CILA, particolarmente delicata è la condizione del garage che allo stato attuale risulta essere una unità immobiliare a se stante (monolocale) senza però richiesta di cambio di destinazione al comune di competenza.

Viste le caratteristiche dimensionali e illuminotecniche del locale, si ritiene che una possibile sanatoria non verrebbe concessa, pertanto, nella stima dell'unità verrà tenuto conto della sua rimessa in pristino. Discorso simile per l'attuale cucinotto ricavato al piano terra e per il quale è stato chiesto un condono mai rilasciato e di fatto quindi abusivo.

*10) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)*

Dall'esame degli atti reperiti presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare si rileva la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli fino alla data del 14.11.2018:

- Iscrizione ipotecaria: ipoteca volontaria nn. 5309/1996 in data 30/04/2003 di Euro 200.000,00 a concessione a garanzia di mutuo a favore di
- Iscrizione ipotecaria: ipoteca volontaria nn. 114376/11818 in data 21/04/2005 di Euro 180.000,00 a concessione a garanzia di mutuo a favore di
- Iscrizione ipotecaria: ipoteca volontaria nn. 22674/7944 in data 05/01/2006 di Euro 150.000,00 a concessione a garanzia di finanziamento a favore di
- Iscrizione ipotecaria: ipoteca giudiziale nn. 811/2016 in data 28/05/2016 per euro 130.000 a favore di



- Verbale di pignoramento immobili nn. 14 in data 04/01/2018 a favore di

- 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'art. 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.*
- 12) *Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale.*
- 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 realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato, o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché alla luce delle leggi regionali vigenti, specificando i relativi 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, co 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..*
- 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 della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica;*

Le unità pignorate vengono riconosciute, all'interno del vigente Regolamento urbanistico del Comune di Poggibonsi, come "area interna al perimetro urbano" zone B1 di completamento.

Come emerge dall'esame dell'unità pignorata e dagli accertamenti effettuati presso gli archivi del Comune di Poggibonsi gli edifici sono interessati dai seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 8082 del 1981 per modifiche interne;
- Condono Edilizio prot. 005389 del 29/03/1986 per l'utilizzo di scannafosso sul retro dell'edificio. CONDONO MAI RILASCIATO che di fatto rende inagibile lo scannafosso che attualmente viene utilizzato.
- Concessione Edilizia n. 39 del 11/04/2003 per l'ampliamento del 10% (ai sensi dell'art. 28 comma 3°) e per la contestuale ristrutturazione dell'immobile regolarmente rilasciata. A seguito del ritiro della succitata concessione viene depositato regolare inizio dei lavori in data 03/06/2003. Relativamente ai lavori d'eseguire viene anche rinvenuto un deposito al genio civile relativo all'ampliamento concesso a firma dell'ing. \_\_\_\_\_ in data 4/02/2003 prot. 021180. Successivamente viene richiesta e concordata una proroga alla fine lavori





concessa regolarmente in data 26/05/2006; Nella documentazione visionata non si rinviene né deposito fine lavori né abitabilità.

- 15) *predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 (come modificato dal D.Lgs 03.03.2011 n. 28) salvo che l'immobile sia esente ex art. 9 ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

Al momento del sopralluogo è stato accertato che i cespiti NON disponevano della Certificazione energetica. Lo scrivente CTU ha redatto ed inviato alle autorità competenti le attestazioni di prestazione energetica che si allegano alla presente relazione peritale

- 16) *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 bene pignorato è un terra tetto situato nel Comune di Poggibonsi, via Borgaccio n. 19, situato nella via principale di accesso al centro storico, fa parte di una palazzina in linea prospiciente l'arteria comunale. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e si compone inoltre di una mansarda, attualmente adibita a monolocale con servizi, e di una cantina al piano interrato. Con ingresso dal retro del fabbricato si accede ad un ampio monolocale di recente ristrutturazione. Sulla facciata principale si trova inoltre un secondo ingresso per accedere all'autorimessa annessa alla palazzina che nella realtà viene sfruttata come camera da letto dei locali adiacenti essendo collegato internamente.

#### CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Le unità sono all'interno di una palazzina di costruzione ante 1967 la quale ha subito una radicale ristrutturazione a metà degli anni 2000. Durante i lavori sono state ridefinite le finiture che presentano tratti rustici con pavimenti in gress porcellanato negli ambienti al primo e secondo piano. I locali mansarda, che per tipologia sono dichiarati come locali accessori, presentano invece una distribuzione tipo monolocale con camera e zona cottura con pavimento a mezzane.





I soffitti si presentano in legno a travi e travicelli ben conservati.

I locali posti al piano terreno evidenziano una rivisitazione più moderna degli spazi con pavimenti in cotto e soffitti a voltine in mattoni. Le unità vengono riscaldate con impianto termico a radiatori a parete regolati da caldaia murale.

### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione della Superficie Commerciale viene calcolata sulla base dei parametri fissati nel Documento Finale stilato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare, associazione che vede la presenza di Confindustria Siena - Sezione Immobiliare, FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena, Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena, Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena, il quale fissa le modalità di determinazione dei criteri di calcolo per addivenire alla Superficie Commerciale dell'immobile.

Tale documento è stato redatto tenuto conto delle normative vigenti in materia quali il DPR 138/1998, la Norma UNI 10750:2005 che ha revisionato la UNI 10750:1998, il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e le Circolari dell'Agenzia del Territorio.

### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Unità 1. Foglio 21 P.IIa 70 Sub. 3				
Destinazione	Sup. Utile Mq.	Coefficienti		Sup. commerciale Mq.
<u>PIANO TERRA</u>				
Pranzo	28,17	15%	100%	32,39
Disimpegno	3,98	15%	100%	4,57
Cucinotto	6,40	15%	100%	7,36
Wc	5,47	15%	100%	6,29
Ingresso	17,14	15%	100%	19,71
Scala interna	14,55	15%	100%	16,73
<u>PIANO PRIMO</u>				
Camera	15,18	15%	100%	17,46
Camera	14,22	15%	100%	16,35
Disimpegno	5,16	15%	100%	5,93
Soggiorno	12,00	15%	100%	13,80



Pranzo	11,93	15%	100%	13,71
Disimpegno	2,25	15%	100%	2,59
Camera	11,73	15%	100%	13,49
Bagno	3,95	15%	100%	4,54
Cucina	4,51	15%	100%	5,19
<u>PIANO SOFFITTA</u>				
Soffitta	71,60	15%	35%	28,81
<u>PIANO INTERRATO</u>				
Cantina	15,83	15%	20%	3,64
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				212,56

Unità 2. Foglio 21 P.IIa 70 Sub. 4				
Destinazione	Sup. Utile Mq.	Coefficienti		Sup. commerciale Mq.
Autorimessa	22,91	15%	100%	26,34
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				26,34

#### CONFINI

La palazzina confina a SUD direttamente con pubblica via a su due lati (OVEST e NORD) con area pubblica adibita a parcheggio, mentre ad OVEST la facciata è in aderenza con altro fabbricato (particella 71) salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

#### MILLESIMI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Al momento del sopralluogo il complesso immobiliare pignorato NON risulta essere costituito in condominio e non dispone nè di Regolamento nè di Tabelle Millesimali.

*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; 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 dall'ufficio tecnico erariale;*

Date le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle unità lo scrivente ritiene di difficile applicazione la loro suddivisione, pertanto si procederà alla loro valutazione come unico lotto.

*19) dica se l'immobile è pignorato solo pro - quota: se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari,*



*prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente. Proceda 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. Dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n° 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

Il pignoramento si riferisce all'intero dei beni intestati nella piena proprietà dei soggetti esecutati. Si propone pertanto la vendita del bene nello stato di fatto attuale.

- 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 esecutiva (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;*
- 21) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 22) segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della locazione;*

L'intero compendio risulta attualmente occupato dagli esecutati personalmente, dall'ansiana madre e dai due figli..

- 23) Indichi l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti 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) rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione*

Dall'esame della cartografia comunale e dalle indicazioni per Piano di indirizzo Territoriale della Regione Toscana NON risultano vincoli insistenti sull'area.

- 24) Determini il valore dell'immobile con espressa e computa indicazione del criterio di stima ed analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, ovvero: dati*



*relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene ; 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 decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e ,come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e 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 alla data del pignoramento ( in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

### METODI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodi di valutazione riferiti alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. Le procedure e i metodi utilizzati per determinare tale valore devono riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare.

La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato e alle condizioni dell'immobile da valutare.

I principi e i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare sono espressamente indicati con riferimenti agli standard internazionali e particolari.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

Questo aspetto da individuare passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- Il metodo del confronto di mercato che ha come obiettivo la considerazione del più probabile valore di mercato di immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare;
- Il metodo finanziario, ovvero la metodologia estimativa che consente di individuare un valore di stima prendendo in considerazione la verosimile redditività economica dell'immobile;
- Il metodo del costo che mira ad individuare un valore attraverso il costo di costruzione dell'immobile e l'incidenza del terreno.

Quanto sopra rappresentano i metodi di valutazione adottati a livello internazionale, tradotti in Italia nel Codice delle Valutazioni Immobiliari.



Le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili a quello da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);
- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo della metodologia indiretta si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, delle finalità della valutazione e dei dati reperiti durante l'indagine di mercato.

Tenute presenti le caratteristiche dell'immobile e lo scopo della stima, che è quello di determinare il valore venale degli immobili in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto si procederà con il metodo del confronto di mercato del bene attuato per mezzo dell'individuazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi e l'attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state acquisite circostanziate informazioni relativamente al prezzo di mercato unitario rilevato dalle principali agenzie e vetrine immobiliari regionali e nazionali.





### MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:

Visto il compendio immobiliare, tenuto altresì conto che gli annunci immobiliari si riferiscono ad immobili assimilabili a quelli in esame, lo scrivente ha ritenuto sufficientemente corretto utilizzare, nell'ambito del confronto di mercato, la stima mono parametrica. I due valori unitari, calcolati in base alle informazioni contenute negli annunci immobiliari sono stati poi ulteriormente "affinati" per mezzo di un altro procedimento estimativo denominato sistema di stima.

Così facendo è stata considerato anche il livello di pregio del contesto nel quale sono collocati i comparabili ed i beni immobili oggetto di stima.

Al termine delle valutazioni di stima, per ciascuna unità, è stata inoltre considerata la spesa necessaria all'eliminazione delle difformità riscontrate e della rimessa in pristino dell'unità al sub. 4, che di seguito vengono elencate.

a) Oneri Comunali	= €.	700,00
b) Onorario tecnico per completamento pratiche edilizie	= €.	1.500,00
c) Onorario Tecnico per l'accatastamento fabbricato variato	= €.	300,00
d) Opere di rimessa in pristino locali mansarda	= €.	2.000,00
Totale spese	= €.	4.500,00

d) Spese per demolizioni e ripristini garage sub 4	= €.	5.500,00
--	------	----------

### SISTEMA DI STIMA

A seguito dell'attenta ed approfondita analisi dei dati acquisiti durante l'indagine di mercato, lo scrivente ritiene ammissibile adottare come caratteristica qualitativa utile all'individuazione del più probabile, attuale, valore di mercato unitario del compendio oggetto di esecuzione la differenza del livello di pregio del contesto dei comparabili, individuando la stessa mediante la comparazione con quello del soggetto da stimare.

Tale caratteristica (livello di pregio), per poter essere "tradotta" sotto forma di calcolo matriciale, ha comportato la necessità di individuare una scala di valore di tipo "ordinale", assegnando a ciascun livello di pregio un valore cardinale di riferimento, ovvero:

livello di pregio ottimo = .....	4
livello di pregio buono = .....	3
livello di pregio normale = .....	2
livello di pregio scadente = .....	1

NOTA BENE: il "livello di pregio" NON deve intendersi essere riferito alla sola ubicazione sul territorio del Comune di Poggibonsi, bensì all'insieme di tutte le caratteristiche di carattere



qualitativo dei compendi analizzati quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, lo stato manutentivo degli spazi esterni, il pregio delle dotazioni a servizio dei beni, ecc.

Unità 1. Foglio 21 P.IIa 70 Sub. 3 (abitazione)

IDENTIFICAZIONE E DATI DEI SOGGETTI "COMPARABILI"

soggetto: .....	<u>COMPARABILE 1</u>
fonte: ... HTTPS://WWW.IDEALISTA.IT/IMMOBILE/15119958/	
prezzo complessivo richiesto.....	€. 210.000,00
superficie commerciale.....	mq. 164,00
prezzo unitario indicato nell'annuncio: .....	€/mq. 1.280,00
soggetto: .....	COMPARABILE 2
fonte: ... HTTPS://WWW.IDEALISTA.IT/IMMOBILE/15631395/	
prezzo complessivo richiesto.....	€. 300.000,00
superficie commerciale.....	mq. 180,00
prezzo unitario indicato nell'annuncio: .....	€/mq. 1.666,66

	Comparabile 1	Comparabile 2	Soggetto
Prezzo unitario assunto per il calcolo	€. 210.000,00	€. 300.000,00	-
livello di pregio del contesto	4	3	2
matrice dei coefficienti	1	2	
	1	1	

determinante = -1

matrice inversa	-1,00	2,00	
	1,00	-1,00	

prezzo marginale del livello di pregio (risultante dai calcoli impostati sotto forma matriciale) = €. -90.000,00

AGGIUSTAMENTI FINALI AI VALORI ASSUNTI PER IL CALCOLO

Parametro di moltiplicazione del prezzo marginale = Quantità soggetto - quantità comparabile

*(vedi Tabella soprastante)*

Aggiustamento = Parametro di moltiplicazione x prezzo marginale x segno atteso



	Comparabile 1	Comparabile 2
Prezzo	€. 210.000	€. 300.000
livello di pregio	€. 180.000	€. 90.000,00
PREZZI CORRETTI	€. 390.000	€. 390.000

Più probabile, attuale, valore di mercato unitario del compendio oggetto di esecuzione =

€. 390.000,00

A detrarre spese tecniche per difformità riscontrate €. 4.500,00

€. 385.500,00

Unità 2. Foglio 21 P.IIa 70 Sub. 4 (autorimessa)

IDENTIFICAZIONE E DATI DEI SOGGETTI "COMPARABILI"

soggetto: ..... COMPARABILE 1  
 fonte: ... [HTTPS://WWW.IDEALISTA.IT/IMMOBILE/14883391/](https://www.idealista.it/immobile/14883391/)  
 prezzo complessivo richiesto ..... €. 23.000,00  
 superficie commerciale..... mq. 15,00  
 prezzo unitario indicato nell'annuncio: ..... €/mq. 1.533,00

soggetto: ..... COMPARABILE 2  
 fonte: ... [HTTPS://WWW.IDEALISTA.IT/IMMOBILE/15631395/](https://www.idealista.it/immobile/15631395/)  
 prezzo complessivo richiesto..... €. 26.000,00  
 superficie commerciale..... mq. 22,00  
 prezzo unitario indicato nell'annuncio: ..... €/mq. 1.181,82

	Comparabile 1	Comparabile 2	Soggetto
Prezzo unitario assunto per il calcolo	€. 23.000,00	€. 26.000,00	-
livello di pregio del contesto	1	2	4
matrice dei coefficienti	1	-3	
	1	-2	

determinante = 1

matrice inversa	-2,00	3,00
	-1,00	1,00



prezzo marginale del livello di pregio (risultante dai calcoli impostati sotto forma matriciale) = €. 3.000,00

#### AGGIUSTAMENTI FINALI AI VALORI ASSUNTI PER IL CALCOLO

Parametro di moltiplicazione del prezzo marginale = Quantità soggetto - quantità comparabile

(vedi Tabella soprastante)

Aggiustamento = Parametro di moltiplicazione x prezzo marginale x segno atteso

	Comparabile 1	Comparabile 2
Prezzo	€. 23.000,00	€. 26.000,00
livello di pregio	€. 9.000,00	€. 6.000,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>€. 32.000</b>	<b>€. 32.000</b>

Più probabile, attuale, valore di mercato unitario del compendio oggetto di esecuzione =

€. 32.000,00

A detrarre spese per rimessa in pristino €. 5.500,00

€. 26.500,00

#### INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE, ATTUALE, VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Stante quanto argomentato e sviluppato ai precedenti punti, il più probabile, attuale, valore di mercato del compendio immobiliare, risulta essere pari a:

#### LOTTO UNICO

destinazione	Sup. commerciale	€/Mq.	Valore di mercato
<i>Unita' 1. Foglio 21 P.IIa 70 Sub. 2</i>			
Abitazione	212,56	1.834,78	390.000,00
Quantificazione spese a detrarre			-4.500,00
			385.500,00
<i>Unita' 2. Foglio 21 P.IIa 70 Sub. 3</i>			
Autorimessa	26,34	1.214,88	32.000,00
Quantificazione spese a detrarre			-5.500,00
			26.500,00
<b>VALORE DI MERCATO TOTALE</b>			<b>412.000,00</b>



## CONCLUSIONI

Nel consegnare alla S.V. Illustrissima la presente relazione sono conscio di avere adempiuto al mio dovere con obiettività sperando di avere riposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti posti. Augurandomi che il lavoro svolto possa essere di valido ausilio La ringrazio per la fiducia accordatami rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e integrazione necessari.

Il Tecnico  
Geom. Andrea Bruttini



### Allegati:

- a. Documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visura storica, planimetria)
- b. Elenco e note Iscrizioni e trascrizioni
- c. Documentazione urbanistica (atti autorizzativi, estratto N.T.A.)
- d. Attestazione Prestazione Energetica
- e. Documentazione fotografica

