

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Tra: Soc. Combustibili Appalti Termici Spa (Creditore Procedente)

Contro: XXXXXXXXXX

N. 0234/2016 Esecuzioni immobiliari

Giudice: Dott. Flavio MENNELLA

* * * * *

Relazione del Tecnico Esperto

Il sottoscritto Cav. Dr. Luciano Boanini, perito agrario laureato, revisore contabile, nato a Impruneta (FI) il 08.08.1958 residente in San Casciano in V.P. (FI) Via Borromeo n.91, con Studio in Impruneta 50029 Tavarnuzze Via Achille Grandi n. 2 tel. 0577.2373466 fax 055.2020054 email studio@boanini.it posta certificata lucianoboanini@certiposta.net recapito in 53100 Siena Via de' Montanini n.110 c/o Studio Coppini cf. BNNLCN58M08E291I, iscritto al Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della Provincia di Siena Arezzo e Firenze al n. 40, iscritto nell'Albo dei Revisori Legali del Ministero della Giustizia al n. 6425, Iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale

PREMESSO

- di essere stato nominato esperto stimatore (art.568 cpc) dell'esecuzione immobiliare in oggetto in data 11.12.2017 notificata il 13.12.2017;



- di aver accettato l'incarico in data 13.12.2017 ed in tale data di aver prestato giuramento;
- di aver ricevuto in data 19.12.2017 da parte dell'IVG di Siena l'avviso per il sopralluogo per la presa in custodia da parte dell'IGV e di averlo effettuato il **giorno 06.02.2018 ore 11:15**;
- di aver iniziato in tale date le operazioni peritali.

Il sottoscritto pertanto fa presente

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 06.02.2018 unitamente al funzionario dell'Istituto vendite giudiziarie di Siena nominato custode del bene si è proceduto al sopralluogo nell'immobile oggetto di stima. In data 24.01.2018 il sottoscritto perito ha effettuato gli accessi presso l'Agenzia del Territorio di Siena Ufficio per la pubblicità Immobiliare, per ottenere l'aggiornamento delle visure ipotecarie e presso l'Ufficio censuario per richiedere ed ottenere le planimetrie dell'immobile. Successivamente alla data del 06.03.2018 il sottoscritto perito ha effettuato le visure presso il Comune di Colle di Val d'Elsa per accertare la regolarità urbanistica del bene e gli altri accertamenti necessari per la redazione della presente relazione. Sono stati necessari tre accessi presso gli uffici Comunali di Colle di Val d'Elsa in considerazione della mole del materiale rilevato. L'ultimo accesso è stato il 19.04.2018 data in cui erano disponibili in Comune tutti i fascicoli delle concessioni.



Le parti non hanno nominato propri consulenti di parte.

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

RISPOSTA AI QUESITI

Primo Quesito

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione depositata di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, nonché certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quelle contenute nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) Se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

In relazione al disposto dell'art.567 c.p.c. si segnala che la documentazione in atti è completa: è stata presentata la dichiarazione notarile sostitutiva e gli altri documenti, fatta debita eccezione per quanto riguarda le mappe censuarie e gli estratti catastali che non risultano in atti e che sono state integrate dal sottoscritto perito.



Per quanto riguarda l'atto di pignoramento immobiliare si rileva che in esso i dati degli immobili sono conformi con quelli rilevati dal sottoscritto.

Per quanto riguarda i confini si precisa che il bene oggetto di stima confina: con terreni di proprietà della esecutata [REDACTED] [REDACTED] da più lati, Proprietà Berti, Strada Provinciale n. 36 salvo se altri e loro aventi causa.

Secondo Quesito

Segnalare tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo ed acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).

Il sottoscritto CTU, fatta debita eccezione per la mappe catastali, non si ravvisa che gli atti siano carenti di documenti o di certificazioni della provenienza del bene.

Terzo quesito

Effettuare visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

Se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto. Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi. Descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta a esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare altresì i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante. Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità. Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali



adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservandone autonomi identificativi catastali. Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo allorché non siano necessari titoli abilitativi.

Il sottoscritto perito allega alla relazione le planimetrie dei fabbricati acquisite dallo stesso presso l'Agenzia del territorio di Siena. Fa presente che esistono delle difformità nella rappresentazione catastale dei fabbricati ed in particolare:

1. Nel magazzino posto nel foglio 1 particella 17 subalterno 8 nel piano terreno è stato ricavato un bagno interno con anti bagno. Tale manufatto è della misura di m.1,6 per m. 3.

L'accampionamento catastale è conforme alla situazione urbanistica risultante presso il Comune di Colle di Val d'Elsa e pertanto per la correzione catastale è necessario provvedere con i relativi costi dettagliatamente descritti nel proseguo della relazione nel capitolo relativo alla situazione urbanistica.

2. Nel resede antistante al fabbricato principale è stata realizzata una tettoia coperta (cover cars) senza le prescritte autorizzazioni e tale manufatto non risulta sanabile in base agli attuali strumenti urbanistici, pertanto si segnala la non rispondenza catastale. Risulta quindi necessario provvedere alla sua demolizione con i relativi costi dettagliatamente descritti nel proseguo della relazione nel capitolo relativo alla situazione urbanistica.



Quarto quesito

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarative di fallimento)

Il sottoscritto ha preso atto della certificazione notarile sostitutiva e ha aggiornato le visure ipotecarie e da tale documentazione risultano gravanti sul bene pignorato le seguenti poste:

Iscrizione volontaria n. 621 (n. 3399 reg.gen.) del 12.05.1998 a favore di Cassa di Risparmio di Firenze Spa per € 309.874,14 iscritta a garanzia di un mutuo rilasciato per € 154.937,06;

Iscrizione volontaria n. 1618 (n. 6153 reg.gen.) del 06.07.1999 a favore di Banca di Credito cooperativo di Cambiano – Castelfiorentino – Firenze Soc. Coop. r.l. per € 206.582,76 iscritta a garanzia di un mutuo rilasciato per € 103.291,38;

Iscrizione volontaria n. 1396 (n. 6600 reg.gen.) del 28.06.2002 a favore di banca Popolare dell'Etruria e del Lazio per € 260.000,00 iscritta a garanzia di un mutuo rilasciato per € 130.000,00;

Iscrizione volontaria n. 1193 (n. 5600 reg.gen.) del 13.05.2006 a favore di Banca di Credito cooperativo di Cambiano – Castelfiorentino – Firenze Soc. Coop. r.l. per € 1.200,000,00 iscritta a garanzia di un mutuo rilasciato per € 130.000,00;

Iscrizione volontaria n. 238 (n. 1417 reg.gen.) del 22.02.2013 a favore di Società Combustibili Appalti Termici Spa in sigla



SCAT Spa per € 500,000,00 a garanzia di obbligazioni di pari importo capitale;

Ipoteca giudiziaria n. 1404 (n. 7663 reg.gen.) del 08.10.2015 a favore di Società Combustibili Appalti Termici Spa in sigla SCAT Spa per € 500,000,00 a garanzia di un debito capitale di pari importo;

Pignoramento immobiliare n. 5629 (n. 8367 reg.gen.) del 04.10.2016 a favore di Società Combustibili Appalti Termici Spa in sigla SCAT Spa;

Pignoramento immobiliare n. 7528 (n. 11204 reg.gen.) del 29.12.2016 a favore di Società Combustibili Appalti Termici Spa in sigla SCAT Spa.

Quinto Quesito

Acquisire, ove non depositate le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte delle amministrazioni competenti, della relativa richiesta.

Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descrivere la tipologia degli abusi riscontrati dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 40 della L. 28.2.1985 n.47 e 46 comma 5 del DPR 6.6.2001 n.380 nonché alla luce delle leggi regionali vigenti, specificando i costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.

Fornire in ogni caso tutte le indicazioni prescritte dall'art.173-bis comma 1 n. 7 delle disposizioni attuative del c.p.c.



Il sottoscritto perito in osservanza di quanto stabilito nel quesito del Giudice ha effettuato accesso agli atti del Comune di Colle di Val d'Elsa qualificandosi nei modi e nei termini di legge ed ha fatto richiesta di accesso agli atti in data 06.03.2018.

I fabbricati oggetto della presente relazione sono stati costruiti ante 1967 e successivamente sono stati oggetto di numerose pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. 97/102 del 02.09.1997 per ristrutturazione e cambio di destinazione da rurale a civile abitazione con la creazione di n. 2 unità abitativa a seguito di PDR (Piano di recupero);

Concessione Edilizia n. 97/103 del 02.09.1997 per realizzazione di un appartamento civile nel fabbricato n. 1 con cambio di destinazione da rurale a civile – residenziale;

Autorizzazione n. 57 del 27.4.1998 relativa alla realizzazione di un pozzo per uso domestico;

Concessione autorizzazione n.98/177 del 29.10.1998 relativa a autorizzazione alla rifacitura di manto di copertura del fabbricato (legname e laterizi) Fabbricato n. 2;

Concessione Edilizia n. 98/1068 del 09.11.1998 variante in corso d'opera alla C.E. 97/102 del 02.09.1997 relativa alla demolizione e ristrutturazione;



Concessione Edilizia n. 83 del 18.4.2000 realizzazione della piscina e sistemazione esterna del complesso edilizio per civile abitazione;

Autorizzazione n. 61 del 06.06.2000 rifacimento copertura annesso rurale Fabbricato n. 2;

Concessione edilizia n. 154 del 28.8.2000 per variante in corso d'opera alla CE 103/1997;

Abitabilità/Agibilità pratica edilizia 97/9 del 1.9.2000 (ultimazione lavori Autorizzazione Edilizia 103/1997 del 01.09.2000);

Abitabilità/Agibilità pratica edilizia 98/732 del 1.9.2000 (ultimazione lavori Autorizzazione Edilizia 177/1998 del 01.09.2000);

Concessione edilizia n. 27 del 9.4.2003 relativa alla realizzazione di una piscina esterna a completamento civile abitazione.

Si allega alla presente stima copia delle documentazione di concessione edilizia.

Proprio in relazione agli elaborati presenti si ravvisano le seguenti difformità:

1. Nel magazzino posto nel foglio 1 particella 17 subalterno 8 nel piano terreno è stato ricavato un bagno interno con anti bagno. Tale manufatto è della misura di m.1,6 per m. 3.



2. Nel resede antistante al fabbricato principale è stata realizzata una tettoia coperta (cover cars) senza le prescritte autorizzazioni e tale manufatto non risulta sanabile in base agli attuali strumenti urbanistici e pertanto si segnala la non rispondenza catastale ed è necessario provvedere alla sua demolizione.

Per queste difformità il sottoscritto perito provvederà a depositare in Cancelleria copia cartacea della presente perizia a disposizione della Procura della Repubblica di Siena.

Per quanto riguarda in primo abuso il sottoscritto perito ha effettuato un'indagine presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Colle di Val d'Elsa dal quale è emerso che allo stato attuale è possibile presentare una richiesta di accertamento di conformità art.136 LR 65/2014 delle norme attuative del RU adottato dal Comune. Il Comune mi quantifica, ad oggi, gli oneri per sanzioni in € 1.000 oltre ad onorari per perito che ottenuta la sanatoria dovrà anche effettuare il censimento e presentare le planimetrie aggiornate sia in Comune che in catasto. Si quantificano onorari per € 3000 oltre iva e cap e spese. Pertanto in totale si quantificano prudentemente oneri per € 5.000,00.

Il secondo abuso, invece deve essere demolito in quanto nella zona del Sub Sistema D/2/1b ai sensi dell'art.122 del RU i



cover-car con copertura impermeabile a tettoia non sono ammessi in zona agricola.

La demolizione della struttura è abbastanza semplice salvo il costo di smaltimento. Per il rilevamento del prezzo unitario di demolizione e ripristino delle evidenziate voci si è utilizzato il prezzario delle Opere pubbliche della Toscana dell'anno 2018 alla voce Codice regionale: TOS18_02.A03.001.001 €/mc. 178.71 Pertanto: mc. 50 di totale demolizione e smaltimento € 8.935,50 arrotondato discrezionalmente dallo scrivente ad € 12.000,00 in considerazione del costo di smaltimento della copertura e del costo di relazione tecnica.

Sesto Quesito

Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lgs. 19.8.2005 n.192 (come modificato dall'art.13 del D.lgs. 3.3.2011 n.28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ai sensi di quanto previsto dall'art.9, ovvero già dotato delle predette certificazione, da acquisire se adeguata.

I tre manufatti oggetto di rilievo sono entrambi dotati di Ape valide fino al 22.10.2025. Dette Attestazioni mi sono state consegnate in copia PDF dall'esecutato e vengono allegate alla presente relazione di stima.

Tutti gli edifici risultano in classe energetica "F".

Settimo Quesito

Descrivere, previo accesso unitamente al custode giudiziario se nominato, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione, località o altro toponimo (ad esempio case sparse, ecc.) , indirizzo (verificandone la correttezza alla luce della toponomastica



comunale), numero civico, piano e, laddove esistenti scale e interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq., confini, dati catastali attuali, eventuali accessori e pertinenze.

Indichi la caratura millesimale contenuta nel regolamento condominiale ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

Il complesso immobiliare oggetto di relazione si trova in agro di Colle di Val D'Elsa e ci si arriva dalla Strada provinciale n. 36 attraverso un accesso carrabile delimitato da una barra mobile meccanizzata. All'accesso dalla provinciale un cartello stradale indica "Casa Nuova 0,2". Si tratta di un complesso immobiliare ad uso abitativo con ampio resede su cui tra l'altro insiste una piscina, denominato "Podere Case Nuove" posto nel Comune di Colle di Val d'Elsa e comprensivo di tre corpi di fabbrica di cui:

- a) Fabbricato a due piani fuori terra comprensivo di locale di sgombero, due vani al piano terreno e di due alloggi, ambedue distribuiti su due piani (terreno e primo) e tra loro collegati internamente;
- b) Fabbricato anch'esso a due piani fuori terra nel quale insiste una distinta unità abitativa;
- c) Manufatto ad uso magazzino di solo piano terra e di originario unico vano (nel quale è stato realizzato un bagno con antibagno senza autorizzazione).

Il tutto formante un unico corpo rappresentato in catasto fabbricati al foglio 1 particella 17 ai seguenti sub:

5 categoria catastale C/2 di classe settima consistenza mq.28 superficie catastale mq. 38 rendita e 83,87 (il locale di sgombero al piano terreno del fabbricato a);



6 categoria catastale A/2 di seconda classe vani 9 superficie catastale totale mq. 214 rendita € 859,90 (uno dei due alloggi di cui al fabbricato a);

7 categoria catastale A/2 di nona classe vani 11 superficie catastale totale mq. 230 rendita € 1.249,83 (l'altro dei due alloggi di cui al fabbricato a);

8 categoria catastale C/2 di nona classe consistenza metri 48 superficie catastale totale metri quadri 61 rendita € 198,32 (il magazzino del fabbricato c);

9 categoria catastale A/7 classe prima consistenza vani 7,5 superficie catastale totale metri 143 rendita € 910,26 (il fabbricato b);

10 e 11 resede esclusivo del fabbricato posto al sub. 9 (fabbricato b).

Tutti i fabbricati, sono allacciati alla rete elettrica. L'approvvigionamento idrico arriva attraverso un pozzo. Non esiste alcun condominio.

Stato impianto idrico e elettrico: gli impianti elettrici e idrici sono funzionanti e sono stati realizzati al momento delle ristrutturazione dell'immobile ed hanno i certificati allegati alle rispettiva attestazioni di prestazione energetiche degli edifici (APE).

I fabbricati sono costituiti dai seguenti elementi:



Fabbricato Sub. 5 sono due locali di sgombro al piano terra con accesso dall'esterno e una finestra;

Fabbricato Sub. 6 è un appartamento con accesso sia sul fronte principale che sul retro costituito al piano terreno da ingresso, doppio disimpegno, bagno con doccia, ripostiglio al piano primo cucina soggiorno e due camere con bagno oltre ripostiglio;

Fabbricato Sub. 7 è l'appartamento più grande con accesso dal fronte principale, al piano terreno, ingresso, disimpegno bagno, lavanderia con forno e loggiato esterno al primo piano cucina con soggiorno, tre camere con due bagni oltre a ripostiglio.

Locale termo al piano terreno sul retro del fabbricato;

Fabbricato Sub. 8 è il magazzino costituito da un unico vano nel quale è stato realizzato un bagno con antibagno senza autorizzazione.

Fabbricato Sub. 9 si tratta del fabbricato abitativo di un corpo unico. E' strutturato al piano terra con ingresso soggiorno, cucina con ripostiglio, tre camere con due bagni, oltre a locali termo sul retro del fabbricato, al piano primo ampio locale di sgombero con affaccio sul resede.

Lo stato di manutenzione generale degli immobili è buono, sono solo presenti delle infiltrazioni di acqua piovana dal tetto nella cucina dell'abitazione più grande sita nel fabbricato principale ed alcune tinteggiature da eseguire in taluni locali.



Ottavo quesito

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Provvedere, nel caso da ultimo menzionato, alla formazione dei lotti e procedere (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'ufficio tecnico erariale. Dire se l'immobile è pignorato soltanto Pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli art.577 c.p.c. 846 c.c. nonché dalla Legge 3.6.1940 n. 1078.

I fabbricati oggetti di pignoramento sono di fatto inseriti in un unico compendio immobiliare al cui servizio ci sono beni comuni non divisibili quali strade di accesso, viabilità, piscina, solarium in cui frazionamento porrebbe vincoli di carattere condominiale e di oneri che ne farebbero sicuramente diminuire la commerciabilità ed il valore per cui ad avviso del sottoscritto si sconsiglia la divisione in lotti.

Gli immobili sono pignorati per il totale delle quote di piena proprietà, non risultano diritti di terzi e altri gravami oltre a quelli indicati nelle formalità da cancellare.

Nono quesito

Accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisendo dal proprietario e dall'eventuale occupante i contratti di locazione ed altro, in ogni caso previa interrogazione all'Agenzia delle entrate dell'esistenza di eventuali titoli registrati, da effettuare sempre prima dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (se nominato).

Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data anteriore alla trascrizione del pignoramento) indicarne la data di scadenza, la data fissata per il



rilascio e, se sia ancora pendente il relativo giudizio ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato/a dall'ex-coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Segnalare immediatamente (anche al custode), in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo alla luce di quanto previsto dall'art.2923 comma 3 c.c. .

Il sottoscritto perito in sede di sopralluogo ha richiesto all'esecutato se l'immobile è oggetto di locazione o di utilizzo da parte di terzi. L'esecutato ha confermato che l'immobile è utilizzato dagli stessi per la loro residenza per il fabbricato più grande dei due nel nucleo principale, dalla loro figlia [REDACTED] [REDACTED] nel fabbricato a solo e dal loro figlio [REDACTED] [REDACTED] nel fabbricato più piccolo del fabbricato principale.

Con apposita istanza il custode giudiziario ha richiesto al sottoscritto perito che stabilisca l'indennità di occupazione delle due abitazioni usate dai figli.

Calcolo indennità di occupazione:

Il sottoscritto perito per quantificare l'indennità di occupazione ha effettuato un'indagine sui dati medi degli affitti registrati presso l'Agenzia delle Entrate e relativi al Comune di Colle di val d'Elsa zona censuaria E microzona catastale 1 perimetro suburbano Le Grazie dal quale risulta un valore di locazione da 4,4 a 6,3 euro/mese/mq di superficie lorda commerciale. In considerazione della tipologia del fabbricato (disponibilità di piscina, solarium, ampi spazi verdi) dovremmo applicare il coefficiente massimo, tuttavia, il sottoscritto perito evidenzia



che l'indice di riferimento è calcolato in una zona ad alta incidenza abitativa, mentre la posizione effettiva dell'immobile è in zona isolata. Pertanto il sottoscritto ritiene congruo applicare un valore di 5 euro/mese/mq.

Fabbricato in uso a [REDACTED] (foglio 1 particella 17 sub 9 graffato con sub 10 e 11): si tratta di un fabbricato della superficie commerciale di mq 116,88. Applicando il coefficiente di € 5 l'indennità di occupazione è pari ad € 584,44

Fabbricato in uso a [REDACTED] (foglio 1 particella 17 sub 6): si tratta di un fabbricato della superficie commerciale di mq 188.78. Applicando il coefficiente di € 5 l'indennità di occupazione è pari ad € 943,90.

Decimo Quesito

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità). Accertare l'esistenza di vincoli di natura condominiale (segnalando se i medesimi restano a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulterebbero non opponibili al medesimo). Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), ovvero di usi civici, evidenziando oneri di affrancazione o riscatto.

Effettui comunque le verifiche e fornisci le informazioni prescritte dall'art.173-bis comma 1 n. 8 e 9 della disposizioni attuative del c.p.c.

Nei fabbricati oggetto di esecuzione non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri e non vi sono finiture di particolare pregio o di caratteristiche ornamentali degne di nota. Non risulta che l'immobile sia notificato ai sensi e per gli effetti della L 1089/1939 (D.lgs. 42/2004 art.10 co 1).

Undicesimo Quesito



Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento descritto dall'art.568 comma 2 c.p.c. e, inoltre, considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, se disponibili; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazione dal prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta:

- Opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- Non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento;
- Sempre opponibile se trascritta in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile andrà valutato come se oggetto della stima fosse la nuda proprietà del medesimo).

Gli esecutati residenti nell'immobile oggetto di esecuzione risultano essere coniugati in regime di separazione dei beni ed entrambi i coniugi risultano esecutati.

I Fabbricati oggetto di rilievo hanno le seguenti dimensioni:

Destinazione Misure interne e Sup. (mq) Sup. commerciale

Fabbricato principale a):

Sub 5 : Locali di sgombero

Magazzino	4,05 x 4,05 = 16,40	20,50
“	4,05 x 3,65 = 14,78	17,50
Totali mq.	31,18	38,00

Sub. 6 : Fabbricato (piccolo)

Ingresso disimpegno	6,25 x 3,90 = 24,37	27,68
---------------------	---------------------	-------



“	“	6,25 x 3,95 = 24,69	28,00
“	“	1,40 x 1,75 = 2,45	3,31
Wc doccia		2,40 x 1,78 = 4,27	5,34
Disimpegno		4,10 x 2,25 = 9,22	10,53
“		1,75 x 3,95 = 6,91	7,26
Ripostiglio		1,20 x 3,30 = 3,96	4,90
Cucina		4,15 x 2,35 = 9,75	11,09
Camera		4,15 x 3,80 = 15,77	17,40
Wc Bagno		1,70 x 2,55 = 4,33	5,22
“		1,25 x 1,45 = 1,81	2,36
Disimpegno		2,95 x 1,35 = 3,98	4,88
Ripostiglio		1,00 x 1,15 = 1,15	1,62
Camera		4,05 x 3,46 = 14,01	15,37
Soggiorno		6,40 x 4,00 = 25,60	27,72
Disimpegno ½		2,85	3,10
Termo esterno		2,65	3,00
Totali	mq.	157,77	188,78
Sub. 7 : Fabbricato (grande)			
Ingresso disimpegno		6,05 x 4,45 = 26,92	28,03
“	“	4,90 x 5,95 = 29,15	31,36
Camera		3,65 x 4,70 = 17,15	19,70
Soggiorno		6,45 x 4,90 = 31,60	33,92
Disimpegno		1,10 x 1,40 = 1,54	2,08
“ “		1,10 x 2,25 = 2,47	3,31



Ripostiglio	1,30 x 1,10 =	1,43	1,95
Wc Bagno	2,30 x 2,45 =	5,63	6,62
Camera	3,45 x 2,65 =	9,15	10,40
Wc bagno	1,20 x 3,45 =	4,14	5,11
Camera	4,10 x 3,80 =	15,99	17,63
Cucina	3,20 x 4,20 =	13,44	16,10
Lavanderia est		9,30	10,20
Disimpegno ½		2,68	3,00
Termo		2,85	3,20
Loggia est		5,25	7,25
Totali	mq.	178,69	199,86
Sub. 8 : Magazzino			
Magazzino	9,00 x 5,20 =	46,80	49,68
Totali	mq.	46,80	49,68
Sub. 9 : Fabbricato (autonomo)			
Ingresso soggiorno	4,40 x 3,80 =	16,72	18,40
Ingresso	0,70 x 1,65 =	1,15	1,66
Wc bagno	2,50 x 2,10 =	5,25	6,21
Camera	3,50 x 3,90 =	13,65	15,17
Cucina	2,50 x 3,80 =	9,50	10,80
Ripostiglio	1,00 x 1,65 =	1,65	1,98
Disimpegno	1,35 x 5,10 =	6,88	8,21
Disimpegno	1,30 x 1,95 =	2,53	3,01
Camera	3,50 x 3,65 =	12,77	14,25



Wc Bagno	2,15 x 1,95 = 4,19	5,05
Camera	3,55 x 2,60 = 9,23	10,50
Sbombero 1p	3,50 x 4,50 = 15,75	17,39
Disimpegno 1p	1,50 x 1,20 = 1,80	2,00
Locale Termo est	1,30 x 1,30 = 1,69	2,25
Totali	mq. 102,76	116,88

Piscina e Resedi esterni

Piscina 6,00 x 13,00 = 78,00

Area perimetrale esclusiva mq. 12390 (compresa l'area piscina, solarium).

Ai fini calcolo delle superficie commerciale il sottoscritto perito precisa:

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi tutti i muri interni;
- il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
- il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- 50% della superficie dei balconi fino a m. 1,20 di larghezza;
- dal 30 al 50% della superficie delle terrazze (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di m. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per la determinazione del valore di mercato relativo ai beni oggetto della procedura ed in particolare alla parte residenziale



si è proceduto effettuando indagini di mercato ed interrogazioni ad agenzie immobiliari operanti sul territorio, anche mediante consultazione con canali telematici, in particolare si è tenuto conto:

- di quanto valutato nella procedura di esecuzione immobiliare SI/191/2014 (prezzo medio ottenuto 1725/mq)
- della vendita di appartamento in Colle di val D'elsa Via Valdelsana per San Gimignano Agenzia Immobiliare.it (prezzo medio 2292,31/mq);
- dell'immobile in vendita in Colle di Val D'Elsa Villa in Strada Provinciale 36 Agenzia Immobiliare Gabetti (prezzo medio 2.200/mq);
- Complesso immobiliare indipendente in Colle di val D'Elsa Località Le Grazie – Agenzia Casa.it – (Prezzo medio di € 2.440/mq.)
- Appartamento in complesso immobiliare con giardino in Colle di Val d'Elsa – Località Le grazie – Agenzia Nestoria (prezzo medio di € 2.050/mq.)

Il prezzo medio così ottenuto è di € 2.141,46/mq.

Ritenendo il livello di manutenzione dell'immobile medio e considerando che abbiamo valutato a parte il valore di complemento della piscina riterrei congruo applicare al complesso immobiliare un valore medio di € 2.150 al mq. commerciale come sopra determinato.



Al solo scopo di riscontro e verifica si ritiene di prendere anche in esame la valutazione OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate Sez. Territorio) che per Colle di Val d'Elsa Codice zona E12, destinazione residenziale riporta un valore di 950/1400 mq. lordo mentre quelle delle Ville e Villini riportano un valore di 1400/1950 che riterrei più consono per la tipologia da noi considerata. Si ritiene, tuttavia, che la tipologia classica dell'immobile presa in considerazione nelle tabelle OMI sia diversa da quella dell'immobile oggi oggetto di valutazione per la presenza di elementi quali la piscina, il solarium, l'ampio resede possano giustificare una correzione in rialzo dei valori medi Omi.

Per quanto attiene invece agli accessori ed in particolare al magazzino, alla piscina e agli altri locali il sottoscritto perito li ha valutati rispettivamente:

- Magazzini: si tratta di due tipologie di magazzini quelli presenti al piano terra del fabbricato principale aventi un'altezza di m 2,3 attigui ai locali delle centrali termiche dei due appartamenti che, data l'altezza e la loro particolare consistenza, sono poco sfruttabili, e vengono valutati in € 450/mq. Mentre l'altra tipologia è quella del magazzino posto in posizione autonoma sulla destra del fabbricato principale guardando la facciata per il quale è presente



un'altezza media di m 3,9 ed un utilizzo come deposito. Per tale struttura si valuta € 850/mq.

- Piscina: è assai difficile dare una valutazione propria di mercato ad una piscina ad uso di più strutture in quanto di solito troviamo la piscina quale complemento del singolo immobile. Tenuto conto del valore immobiliare del complesso e del valore di mercato si ritiene di valutare la piscina in € 100.000.
- Area Resede di pertinenza: il complesso immobiliare è circondato da un'ampia area verde di rispetto. Tale area verde non è da considerare come area a giardino in quanto nella zona non vi sono altri insediamenti e viene tenuta solo a prato verde. Pertanto si ritiene di valutarla in € 2,00 a mq.

Ciò premesso pertanto:

Fabbricato Magazzino foglio 1 part.17 sub.5

Consistenza mq. 38 x €/mq. 450 € 17.100,00

Fabbricato Abitativo foglio 1 part.17 sub. 6

Consistenza mq. 188,78 x €/mq. 2.150 € 405.877,00

Fabbricato Abitativo foglio 1 part.17 sub. 7

Consistenza mq. 199,86 x €/mq. 2150 € 429.699,00

Fabbricato Magazzino foglio 1 part.17 sub. 8

Consistenza mq. 49,68 x 850 €/mq. € 42.228,00

Fabbricato Abitativo foglio 1 part.17 sub. 9 (10-11)

Consistenza mq. 116,88 x 2150 €/mq. € 251.292,00



Piscina	€	100.000,00
Superficie al lordo delle tare per strade, piscina, solarium è ha		
1.23.90		
Area resede	mq. 12390 x 2 = €	24.780,00
Decurtazione Sanatoria Abusi Magazzino	= €	- 5.000,00
Ripristino area CoverCar	= €	- 12.000,00
.	=====	
Totale	€	1.253.976,00

Diconsi: Unmilione duecentocinquantatremila/976,00

Tredicesimo quesito

Predisponga la descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita.

Si allega al deposito l'ordinanza di vendita

Quanto sopra a conclusione dell'incarico ricevuto,

L'esperto stimatore

Per.Agr.Dr. Luciano BOANINI

Siena il 30.04.2018



Allegati al fascicolo di CTU:

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



