

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 105/2020

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE **AGGIORNATA ALLE RICHIESTE DEL GIUDICE** **ESPRESSE NEL VERBALE DI UDIENZA DEL 04/10/2024** **RIFERITE AGLI AGGIORNAMENTI CATASTALI** **E AGGIORNATA ALLE RICHIESTE DEL GIUDICE ESPRESSE** **NEL VERBALE DI UDIENZA DEL 31/01/2025**

Giudice: Dott. Flavio MENNELLA

Ubicazione dell'immobile:

Fabbricato direzionale/magazzino:

COMUNE DI SOVICILLE (SI)

Loc. Pian dei Mori, Via Po, 4

Terreno:

COMUNE DI SIENA (SI)

Via Achille Sclavo



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: 20/10/2021
Data di accesso: 21/03/2022 – 10/01/2025
Data prossima udienza: 04/04/2025

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 18/10/2021 tramite PEC, dopo aver prestato giuramento di rito, inviato tramite PEC in data 20/10/2021 (**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 – I.G.ES. s.r.l., in persone del direttore generale pro-tempore, con sede in Monteriggioni, Via del Pozzo n.c. 1.



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



RISPOSTA AI COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

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) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per



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



integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

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:

- è stata eseguita l'esatta e corretta individuazione dei beni oggetto di relazione nel rispetto dei dati catastali e di quelli emergenti dai registri immobiliari.
- Sono stati verificati i dati catastali che sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare; in particolare sono state verificate le visure catastali dei beni **(vedi allegato n°2)** in ditta della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED], avente Codice Fiscale [REDACTED] e censiti come segue:

- o **Intero Fabbricato** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille come segue: **(vedi allegato n°24)**

Ufficio: Foglio 33 - Part. 594 - sub. 14 - Categoria A/10 - classe U - consistenza 29,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 708 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 708 - Rendita: € 7.846,27

Da rilevare che, precedentemente alle variazioni intercorse tra la relazione peritale del 20/05/2022 ed i dati catastali attuali risulta variata la consistenza (da 27 vani a 29,5 vani) e, conseguentemente, la rendita catastale (da € 7.181,33 ad € 7.846,27).

I precedenti dati catastali, oggi soppressi, erano così rappresentati:



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



Foglio 33 - Part. 594 - sub. 2 - Categoria A/10 - classe U - consistenza 27 vani -
Superficie catastale Totale Mq. 714 - Superficie catastale totale escluso le aree
scoperte Mq. 714 - Rendita: € 7.181,33;

Magazzino: Foglio 33 - Part. 594 - sub. 3 - Categoria C/2 - classe 1 - consistenza
Mq. 236 - Superficie catastale Totale Mq. 267 - Rendita: € 377,84;

Resede comune: Foglio 33 - Part. 594 - sub. 15 - Bene comune non censibile a
tutti i sub.

I precedenti dati catastali, oggi soppressi, erano così rappresentati:

Foglio 33 - Part. 594 - sub. 1 - Bene comune non censibile ai sub. 2 e 3

Locale tecnico comune: Foglio 33 - Part. 594 - sub. 4 - Bene comune non censibile
ai sub. 3 – 14

I precedenti dati catastali, oggi modificati, erano così rappresentati:

Foglio 33 - Part. 594 - sub. 4 - Bene comune non censibile ai sub. 2 e 3

Successivamente al deposito della relazione peritale, la Società XXXXXXXXXX, tramite proprio tecnico, ha dato incarico per effettuare alcune variazioni catastali che vengono di seguito descritte:

- 1- Denuncia di variazione presentata in data 15/12/2023 prot. SI0104329 con la quale, a seguito della soppressione del sub. 2 (ufficio), venivano costituiti i sub. 6 e 7 a destinazione d'ufficio; tale variazione non trovava coerenza tra l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni;
- 2- Denuncia di variazione presentata in data 19/12/2023 prot. SI0104723 con la quale si costituivano dei resedi comuni nel piazzale; tale variazione non trovava coerenza tra l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni;



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- Denuncia di variazione presentata in data 19/12/2023 prot. SI0104724 con la quale si costituissero dei resedi comuni nel piazzale; tale variazione non trovava coerenza tra l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni;
- 4- Denuncia di variazione presentata in data 19/12/2023 prot. SI0104799 con la quale si costituissero dei resedi comuni nel piazzale oltre a frazionare l'unità immobiliare a destinazione di ufficio creando due unità distinte e separate ad uso ufficio.
- 5- Denuncia di variazione presentata in data 24/10/2024 prot. SI0119259 con la quale si riportava l'ufficio ad un'unica unità immobiliare e riportando l'intero piazzale quale bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari.

Pertanto, le unità immobiliari indicate nella mia relazione del 20/05/2022 trovano oggi i seguenti identificati catastali:

- Ufficio: originariamente censito quale subalterno 2 trova oggi corrispondenza nel subalterno 14 facendo presente che **la planimetria catastale aggiornata non risulta conforme tra la rappresentazione grafica e lo stato dei luoghi e la precedente planimetria catastale (vedi allegato n°25)**

Da rilevare inoltre che la consistenza catastale, così come la relativa Rendita catastale, è aumentata.

- Magazzino: invariato rispetto alla relazione peritale del 20/05/2022 con l'identificativo catastale subalterno 3
- Piazzale: originariamente censito quale subalterno 1 trova oggi corrispondenza nel subalterno 15 in conformità tra la rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi
- Locale tecnico: invariato rispetto alla relazione peritale del 20/05/2022 con l'identificativo catastale subalterno 4.



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



- **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Siena come segue:
Foglio 13 - Part. 156 - Qualità SEMINATIVO ARBORATO - classe 2 – superficie
Ha 00.49.40 - Reddito Dominicale € 22,96 - Reddito Agrario € 14,03.
- Sono state verificate le note di trascrizione (trattate ampiamente più avanti) così come gli atti di trasferimento di seguito descritti:
 - **Intero Fabbricato:** Atto di Compravendita conseguente esercizio anticipato del diritto di opzione relativo a contratto di locazione finanziaria del 01/03/2012 a rogito del notaio [REDACTED] Rep. 3589 Trascritto alla Conservatoria di Siena il 02/03/2012 al numero 1043 (**vedi allegato n°3**);
 - **Terreno:** Atto di Compravendita del 18/11/2005 a rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED] Rep. 43876 Trascritto alla Conservatoria di Siena il 23/11/2005 al numero 7076 (**vedi allegato n°3**).
- Risultano delle **iscrizioni ipotecarie successive alla data del pignoramento immobiliare** così come indicato di seguito:
 - **Iscrizione del 24/11/2021** – Registro Particolare 1995 – Registro Generale 11495 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 548/10421 del 24/11/2021 – Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da ipoteca della riscossione (ricadente sul terreno); (**vedi allegato n°4a**)
 - **Annotazione del 07/12/2021** – Registro Particolare 1848 – Registro Generale 11900 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 56669/29782 del 23/11/2021 – Annotazione a iscrizione – restrizione di beni (ricadente sul terreno e sul fabbricato); **si specifica che la restrizione comprende tutti i beni oggetto della presente consulenza tecnica** (**vedi allegato n°4b**)
- E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento verificando altresì i Certificati notarili sostitutivi, sia per il fabbricato che per



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 terreno, sottoscritti dal Dott. [REDACTED] in data 15/09/2020, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni precedenti al pignoramento con aggiornamento ipotecario al giorno 30/07/2020 (**vedi allegato n°5**).

- 2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

Alla presente relazione allego la seguente documentazione:

- a) le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico con il relativo elenco subalterni, gli estratti di mappa (**vedi allegato n°2**) e (**vedi allegato n°24**), la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato (**vedi allegato n°6**);
- b) i titoli di provenienza della società debitrice degli immobili pignorati (**vedi allegato n°3**).
- 3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*



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



Dall'esame degli atti e dei dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuato in data 19/05/2022, sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli decorrenti dalla data di provenienza del bene:

- Ispezione ipotecaria T241881 relativa al fabbricato ad uso direzionale/magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille al Foglio 33 part. 594 sub. 1-2-3-4 (**vedi allegato n°7a**); nel sottostante elenco si indicano solamente quelle di interesse relativamente all'unità immobiliare oggetto di relazione:
 - Trascrizione del 02/03/2012 – Registro Particolare 1043 – Registro Generale 1540 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 3589/2303 del 01/03/2012 – Atto tra vivi – Compravendita;
 - Iscrizione del 02/03/2012 – Registro Particolare 264 – Registro Generale 1551 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 3590/2304 del 01/03/2012 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;
 - Iscrizione del 28/06/2018 – Registro Particolare 1080 – Registro Generale 6023 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 505/3 del 03/04/2018 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo; 1. **Annotazione n. 1848 del 07/12/2021 (restrizione di beni)**;
 - Trascrizione del 30/07/2020 - Registro Particolare 3685 Registro Generale 5857 – Pubblico Ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO DI SIENA - Repertorio 998 del 16/07/2020 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
 - **Annotazione del 07/12/2021** – Registro Particolare 1848 – Registro Generale 11900 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 56669/29782 del 23/11/2021 – Annotazione a iscrizione – restrizione di beni (**vedi allegato n°4b**)



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



- Ispezione ipotecaria T169324 relativa al terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Siena al Foglio 13 part. 156 (**vedi allegato n°7b**); nel sottostante elenco si indicano solamente quelle di interesse relativamente all'unità immobiliare oggetto di relazione:
- Trascrizione del 23/11/2005 – Registro Particolare 7076 – Registro Generale 12900 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 43876/16076 del 18/11/2005 – Atto tra vivi – Compravendita;
 - Iscrizione del 23/11/2005 – Registro Particolare 3455 – Registro Generale 12901 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 43877/16077 del 18/11/2005 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;
 - Iscrizione del 28/06/2018 – Registro Particolare 1080 – Registro Generale 6023 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 505/3 del 03/04/2018 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo; 1. **Annotazione n. 1848 del 07/12/2021 (restrizione di beni)**;
 - Trascrizione del 30/07/2020 - Registro Particolare 3685 Registro Generale 5857 – Pubblico Ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO DI SIENA - Repertorio 998 del 16/07/2020 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
 - **Iscrizione del 24/11/2021** – Registro Particolare 1995 – Registro Generale 11495 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 548/10421 del 24/11/2021 – Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione (**vedi allegato n°4a**)
 - Annotazione del 07/12/2021 – Registro Particolare 1848 – Registro Generale 11900 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 56669/29782 del 23/11/2021 – Annotazione a iscrizione – restrizione di beni (**vedi allegato n°4b**)



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



- 4) *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); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

In riferimento all'immobile in oggetto, per quanto possibile, è stato accertato che non risultava nessun vincolo o onere di natura condominiale.

- 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

In riferimento all'immobile in oggetto, per quanto possibile, è stato accertato che non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

Si specifica inoltre che all'interno del terreno pignorato si sono rinvenuti due pozzetti in muratura i quali, verosimilmente, assolvono a necessità di ispezione delle tubature del vecchio acquedotto comunale; l'immobile può comunque ritenersi libero da cose e persone e non gravato da diritti di godimento a favore di terzi opponibili alla procedura.

- 6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:*



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'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

Le formalità, vincoli ed oneri sono quelle già indicate nei precedenti paragrafi; non risultano domande giudiziali ulteriori; per le difformità edilizie – urbanistiche si rimanda allo specifico capitolo.

- 7) *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione,*



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



magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

Il compendio immobiliare pignorato è composto da un fabbricato ad uso direzionale e magazzino e un appezzamento di terreno.

Il fabbricato si trova nella zona periferica del comune di Sovicille, Pian dei Mori ed è raggiungibile attraverso la pubblica Via Po al numero civico 4, piano terreno e primo (Cespite 1) e appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Siena in Via Achille Sclavo (Cespite 2), ubicato ad una distanza, in linea d'aria di circa Km. 7 dal cespite 1.



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



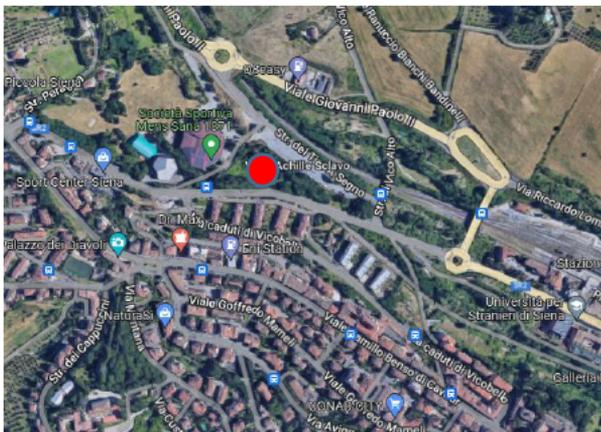
Cespite 2

Cespite 1



Cespite 1





Cespite 2

Cespite 1

Il fabbricato risulta composto da locali ad uso uffici al piano terreno e primo e da un magazzino al piano terreno.

L'ufficio è composto al piano terreno da ingresso, accettazione, sala d'attesa, w.c., disimpegno, sei locali ad uso uffici ed altri ad usi accessori, mentre al piano primo il bene è composto da sette locali ad uso uffici, altri accessori e servizi.

Nel magazzino risultano collocate delle celle frigorifere per il deposito di carne da macello.

Risulta presente al piano terreno una centrale termica provvista di accesso indipendente dal resede.

L'edificio, nel suo complesso, risulta realizzato con una struttura prefabbricata, con solai in latero-cemento, pareti interne composte da pareti mobili ed in parte da muratura in forati intonacate a calce su entrambe le facce; esternamente l'edificio si presenta con pannelli prefabbricati in cls.

I pavimenti risultano in gres porcellanato (nell'ufficio) e di tipo industriale (nel magazzino); i rivestimenti dei bagni risultano in ceramica; le porte interne risultano in legno e gli infissi esterni in alluminio e vetro.



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 superficie dell'immobile veniva calcolata sulla base del rilievo metrico effettuato durante l'accesso all'immobile; la superficie netta, riferita ai singoli vani, veniva determinata sulla base delle misure interne al netto di sguanci, mazzette o altro mentre la superficie lorda si determinava in riferimento alle disposizioni dell'allegato C del D.P.R. 138/98 riepilogabili come segue (**vedi allegato n°8**):

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| - Superficie netta ufficio: | Mq. 635,00 circa; |
| - Superficie lorda ufficio: | Mq. 710,00 circa; |
| - Superficie netta magazzino: | Mq. 230,00 circa; |
| - Superficie lorda magazzino: | Mq. 260,00 circa; |
| - Superficie lorda locale tecnico: | Mq. 16,00 circa; |
| - Superficie lorda resede: | Mq. 2.670,00 circa. |

L'edificio, nel suo complesso, risulta in normali condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di vendita, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille come segue:

- Ufficio: Foglio 33 - Part. 594 - sub. 14 - Categoria A/10 - classe U - consistenza 29,5 vani
- Superficie catastale Totale Mq. 708 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 708 - Rendita: € 7.846,27

Da rilevare che, precedentemente alle variazioni intercorse tra la relazione peritale del 20/05/2022 ed i dati catastali attuali risulta variata la consistenza (da 27 vani a 29,5 vani) e, conseguentemente, la rendita catastale (da € 7.181,33 ad € 7.846,27).

I precedenti dati catastali, oggi soppressi, erano così rappresentati:

Foglio 33 - Part. 594 - sub. 2 - Categoria A/10 - classe U - consistenza 27 vani - Superficie catastale Totale Mq. 714 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 714 - Rendita: € 7.181,33;



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



- Magazzino: Foglio 33 - Part. 594 - sub. 3 - Categoria C/2 - classe 1 - consistenza Mq. 236
- Superficie catastale Totale Mq. 267 - Rendita: € 377,84;

- Resede comune: Foglio 33 - Part. 594 - sub. 15 - Bene comune non censibile a tutti i sub.

I precedenti dati catastali, oggi soppressi, erano così rappresentati:

Foglio 33 - Part. 594 - sub. 1 - Bene comune non censibile ai sub. 2 e 3

- Locale tecnico comune: Foglio 33 - Part. 594 - sub. 4 - Bene comune non censibile ai sub.
3 – 14

I precedenti dati catastali, oggi modificati, erano così rappresentati:

Foglio 33 - Part. 594 - sub. 4 - Bene comune non censibile ai sub. 2 e 3

in ditta alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], avente
Codice Fiscale [REDACTED] nella quota di 1/1.

I confini dell'immobile risultano: proprietà delle società [REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED], proprietà dei Sig.ri [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], Via Po, salvo se altri.

Parte del suddetto immobile risulta occupato dalla Società [REDACTED] in forza di contratto di
locazione ad uso direzionale/ magazzino.

Cespite 2

L'appezzamento di terreni in oggetto è ubicato nel Comune di Siena in Via Achille Sclavo.

L'appezzamento di terreno è una particella a qualità seminativo arborato.

Il terreno risulta incolto, parzialmente recintato ma in stato di sostanziale abbandono, adiacente
per la maggior parte al viale Achille Sclavo e compreso a Nord tra la via Remigio Bartalini ed il



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



grande parcheggio gratuito insistente sulla strada del Tiro a Segno, il tutto in prossimità del Palasport Mens Sana.

Nell'appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del comune di Siena come segue:

- Foglio 13 - Part. 156 - Qualità SEMINATIVO ARBORATO - classe 2 – superficie Ha 00.49.40 - Reddito Dominicale € 22,96 - Reddito Agrario € 14,03.

All'interno del sedime pignorato si sono rinvenuti due pozzetti in muratura i quali, verosimilmente, assolvono a necessità di ispezione delle tubature del vecchio acquedotto comunale; l'immobile può comunque ritenersi libero da cose e persone.

I confini risultano: Proprietà di [REDACTED], strada comunale, Via Achille Sclavo, salvo se altri.

- 8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*
 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella indicata nell'atto di pignoramento notificato in data 16/07/2020.

- 9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di*



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



difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

Lo stato dei luoghi presenta delle differenze rispetto alla planimetria catastale; in particolare risultano presenti le seguenti difformità:

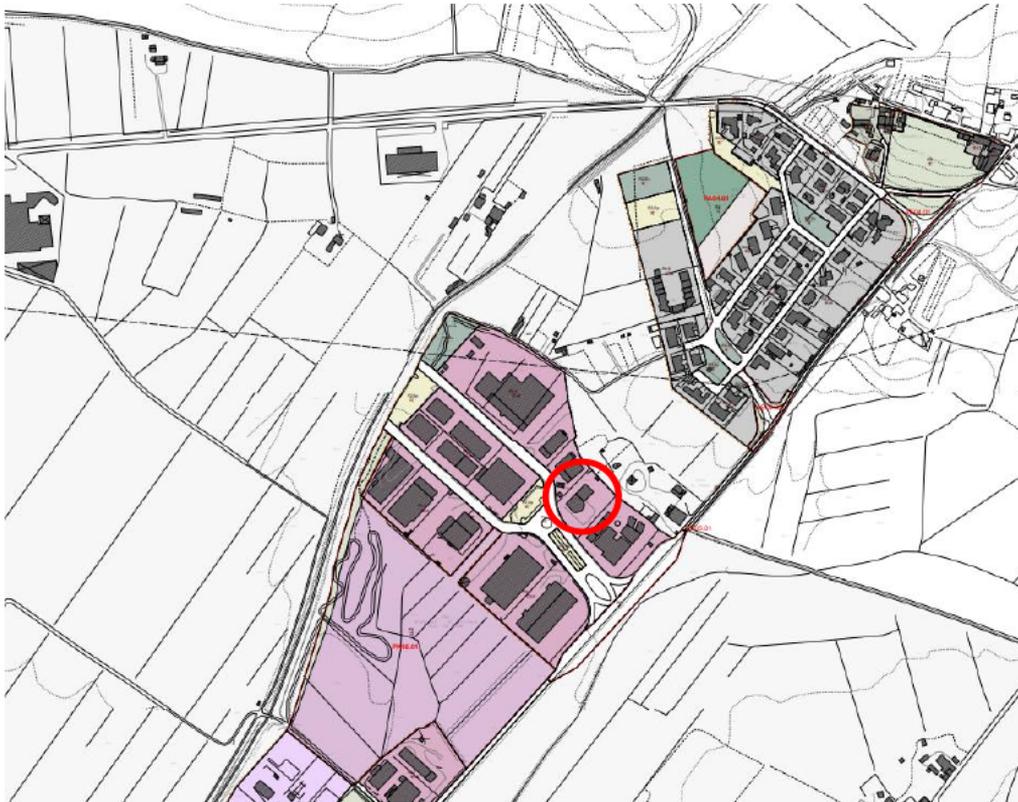
- Difformità derivate da una mancata variazione catastale successiva all'ultima pratica edilizia presentata;
- Spostamento di qualche tramezzatura interna.

Poiché si ritiene opportuno mantenere un corretto allineamento tra gli elaborati grafici depositati in Comune rispetto a quelli depositati al Catasto, e tenuto conto che per il secondo punto precedentemente descritto occorrerebbe uno specifico titolo abilitativo di accertamento di conformità, non si provvede all'aggiornamento catastale.

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Il fabbricato in oggetto, secondo Il vigente Piano Operativo del Comune di Sovicille, ricade nel Sistema di Paesaggio definito "P2.1 aree per attività produttive ed attività terziarie", Zone territoriali omogenee "Zona D", Classificazione del patrimonio edilizio esistente "Classe C4" regolamentato dall'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione.





Sistema degli insediamenti

Residenza

<table border="1"> <tr><td>R1</td></tr> <tr><td>R2</td></tr> <tr><td>R3</td></tr> <tr><td>R0</td></tr> </table>	R1	R2	R3	R0	<p>centri e nuclei di antica formazione (R1)</p> <p>tessuti di formazione recente (R2)</p> <p>insediamenti di matrice rurale in ambito urbano (R3)</p> <p>tenuta di Bagnaia (R0)</p>	<table border="1"> <tr><td>R1.1</td></tr> <tr><td>R1.2</td></tr> <tr><td>R1.3</td></tr> <tr><td>R2.1</td></tr> <tr><td>R2.2</td></tr> <tr><td>R3.1</td></tr> </table>	R1.1	R1.2	R1.3	R2.1	R2.2	R3.1	<p>centri antichi (R1.1)</p> <p>borghi urbani (R1.2)</p> <p>nuclei e borghi rurali (R1.3)</p> <p>tessuti urbani a destinazione mista (R2.1)</p> <p>tessuti urbani residenziali (R2.2)</p> <p>complessi di origine rurale e aggiunte recenti (R3.1)</p>
R1													
R2													
R3													
R0													
R1.1													
R1.2													
R1.3													
R2.1													
R2.2													
R3.1													
<table border="1"> <tr><td>P1</td></tr> <tr><td>P2</td></tr> </table>	P1	P2	<p>zone produttive (P1)</p> <p>zone produttive miste (P2)</p>	<table border="1"> <tr><td>P1.1</td></tr> <tr><td>P2.1</td></tr> <tr><td>P2.2</td></tr> </table>	P1.1	P2.1	P2.2	<p>aree a vocazione industriale ed artigianale (P1.1)</p> <p>aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1)</p> <p>aree a destinazione speciale (P2.2)</p>					
P1													
P2													
P1.1													
P2.1													
P2.2													

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

c1	classe 1
c2	classe 2
c3	classe 3
c4	classe 4
nc	complessi non classificati in quanto non rilevati

Zone territoriali omogenee

A	zone A
B	zone B
C	zone C

D	zone D
E	zone E
F	zone F



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



Agli edifici appartenenti alla Classe 4 del P.O. attribuisce la disciplina di intervento regolamentato dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione e gli edifici appartenenti alle aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1) sono regolamentati dagli articoli 55-56-57-58-70-73-74-18-19-3 delle Norme Tecniche di Attuazione (**vedi allegato n°9a**).

Il terreno, secondo Il vigente Piano Operativo del Comune di Siena, recentemente approvato in via definitiva, e quindi con la decadenza delle norme del pre-vigente regolamento urbanistico indicate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, ricade nel Piano Attuativo in Viale A. Sclavo (PA06.01) e nella scheda di fattibilità n. 19, regolamentata dagli articoli 44-45-46 delle Norme Tecniche di Attuazione (**vedi allegato n°9b**).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, è stato rilasciato all'Amministrazione Comunale di Siena il 26/10/2021 (**vedi allegato 9c**).

Il rilascio del C.D.U. è avvenuto precedentemente all'approvazione definitiva del Piano Operativo avvenuta in data 27/01/2022 evidenziando pertanto, in considerazione di ciò, che ad oggi valgono soltanto le indicazioni regolamentari riportate sotto il paragrafo "*secondo il Piano Operativo adottato*" con l'approvazione dell'osservazione presentata in data 30/07/2020 prot. 55811 dalla Società esecutata (**vedi allegato 9b**).

Nella sottostante immagine si evidenzia la caratteristica attuale urbanistica del terreno che è stata confluita in un'unica zona sottoposta ad un futuro piano attuativo che ne dovrà stabilire le proprie potenzialità di trasformazione.





Pertanto, in considerazione di quanto sopra, il terreno oggetto della presente relazione, urbanisticamente, si trova sotto le seguenti indicazioni regolamentari dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo:

- **Fattibilità in relazione agli aspetti geologici (FG2):** *Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali si ritiene necessario predisporre una tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Per tali previsioni le eventuali prescrizioni sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche da eseguirsi in sede di progettazione assieme agli aspetti riguardanti scavi delle fondazioni, affrontati nella relazione geologica e geotecnica del progetto. Le condizioni di attuazione devono basarsi su una apposita indagine geognostica e attenersi alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità. Non sono da prevedersi indagini di dettaglio a livello di area complessiva, fatto salvo la specifica richiesta da parte di competenti commissioni esaminatrici in relazione alla*

realizzazione di interventi ritenuti rilevanti sul territorio in prossimità di aree critiche dal punto di vista geomorfologico.

- Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici (F11): *Attribuibile a situazioni caratterizzate da pericolosità bassa sulle quali non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, come ad esempio in caso di aree collinari per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni e siano in situazioni favorevoli di alto morfologico.*

In attuazione del regolamento regionale 53/R e compatibilmente con le disposizioni di cui alla L.R. 41/2018, per l'attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico.

- Fattibilità in relazione agli aspetti sismici (FS3): *Tale classe di fattibilità si attribuisce in situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata dove, in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, coerentemente con le normative in materia di costruzioni vigenti, dovranno essere valutati gli aspetti riportati al punto 3.5. del D.P.G.R. 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata. Qualora nella fase progettuale si eseguano studi di risposta sismica locale o si realizzino prove sismiche in foro, in via cautelativa si ritiene opportuno che sia adottato il più cautelativo tra i risultati dei suddetti studi di amplificazione sismica locale e le relative categorie di sottosuolo.*
- *L'intervento è caratterizzato dalla presenza della classe 1 di sensibilità degli acquiferi – Vincolo elevato. A tal riguardo, nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le condizioni di cui al paragrafo 10.1.2 "Disciplina delle aree sensibili di classe 1" di cui alla disciplina del PTCP di Siena.*



11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

Per la risposta al presente quesito è stata svolta una ricerca dei titoli abilitativi, comprensiva degli elaborati grafici allegati, presso gli archivi comunali.

CESPITE 1 - IMMOBILE DI SOVICILLE

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sovicille è emerso che l'attuale fabbricato è stato edificato con la Concessione Edilizia n. 34 del 07/06/2000 (P.E. n. 9980/1999) **(vedi allegato n°10)** e la Variante in corso d'opera n. 24 del 18/04/2002 **(vedi allegato n°11)**.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile con l'Autorizzazione di Agibilità prot. n. 6958 del 04/05/2007 sottoscritta dall'ing. XXXXXXXXXX **(vedi allegato n°12)**.

Successivamente l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata del 21/02/2017 (P.E. n. 140-2017) per "trasformazione da finestra in porta finestra di un'apertura presente in facciata, e installazione di compressori all'esterno del fabbricato esistente" con richiesta di Autorizzazione paesaggistica **(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



- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata del 02/11/2018 (P.E. n. 184-2018) per “diversa distribuzione di spazi interni di locale artigianale” **(vedi allegato n°14)**;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata del Gennaio 2020 (P.E. n. 5-2020) per “pavimentazione di porzione esterna in masselli autobloccanti” **(vedi allegato n°15)**;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata del Gennaio 2020 (P.E. n. 19-2020) per “Realizzazione di pareti interne” **(vedi allegato n°16)**.

Per ulteriori e approfondite verifiche si procedeva alla richiesta di accesso agli atti comunali relativa all’acquisizione delle eventuali, se presenti, ordinanze e/o contestazione di abusi emessi; in data 09/02/2022 abbiamo ricevuto la risposta con esito negativo **(vedi allegato 17)**.

Sulla base delle ricerche sopra espone, in riferimento al sopralluogo effettuato durante l’accesso all’immobile, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato autorizzato e quello rilevato, come descritte nell’elaborato grafico **(vedi allegato 18)**; le difformità sono riepilogabili come segue:

- Spostamento di qualche tramezzatura interna.
- Realizzazioni di tramezzature nel magazzino, presenti nelle ultime pratiche edilizie ma mai autorizzate.
- Realizzazione di una nuova finestra

Tali opere potranno essere regolarizzate attraverso la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria, perché l’immobile ricade nell’area sottoposta a Vincolo Paesaggistico, e la presentazione di una pratica in sanatoria, valutabile complessivamente, in circa € 15.000,00.

L’aggiornamento della relazione peritale, richiesto durante l’udienza del 04/10/2024, incide anche sotto il profilo edilizio.

Nel periodo intercorrente tra il deposito della relazione peritale e l’udienza sopra richiamata, la proprietà, preliminarmente al frazionamento catastale, ha proceduto alla presentazione, presso il Comune di Sovicille, una pratica SUAP n° 01361480526 del 16/10/2023 - C.I.L.A. per



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



frazionamento di unità immobiliare ad uso uffici e resede - posta in Sovicille, Loc. Pian dei Mori, via Po, n° 4

In conseguenza alla mancata realizzazione della separazione dell'unità suddetta, è stato depositato, presso il Comune di Sovicille, una comunicazione di rinuncia al frazionamento dell'immobile depositata con comunicazione PEC 25/10/2024 come risultante dai documenti depositati sul PCT.

CESPITE 2 – TERRENO DI SIENA

Poiché nel terreno in oggetto non risultano edifici edificati di nessun genere non si provvede alla verifica di pratiche edilizie ed alla verifica della regolarità urbanistica–edilizia.

- 12) *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da*



egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

CESPITE 1 – IMMOBILE DI SOVICILLE

Il fabbricato in oggetto, al momento della relazione di stima, risulta occupato in parte dalla società esecutata e in parte dalla società ██████████ in forza del Contratto di Locazione del 26/09/2016 registrato a Siena in data 24/01/2017 serie 3T n. 420, con scadenza al 31/12/2023 (**vedi allegato n. 19**).

Per la opponibilità, o meno, dei contratti di locazione, si riportano i dati salienti per la specifica valutazione del caso:

- notifica del pignoramento effettuata in data 16/07/2020
- registrazione del contratto di locazione avveniva in data 24/01/2017

Il contratto di locazione all'art. 6 prevede la divisione dell'intero bene in due unità immobiliari distinte, ma poiché non è indicata una data di scadenza per effettuare tale frazionamento e poiché ritengo che il bene attualmente non ha caratteristiche idonee per la divisione in due unità immobiliari, non si procede al frazionamento del fabbricato in due unità immobiliari distinte.

Valutazione del canone di affitto e dell'indennità di occupazione

Porzione occupata dalla società dall'esecutata

Da una ricerca di mercato effettuata nel sito dell'Agenzia delle Entrate, i canoni medi annui dei fabbricati ad uso direzionale/magazzino durante il secondo semestre dell'anno 2021 riferiti al



territorio urbano di Sovicille sono valutati, prudenzialmente, intorno ad un importo mensile, per metro quadrato commerciale, di circa € 2,70 come riscontrabile dalla sottostante grafica allegata.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SOVICILLE

Fascia/zona: Suburbana/AREA PRODUTTIVA - CASALPIANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	560	790	L	2,2	3,2	L
Uffici strutturati	NORMALE	520	740	L	2	2,9	L

In considerazione di quanto sopra, tenuto conto che la superficie lorda della porzione dell'immobile occupato dalla società esecutata è determinata in mq. 535,00, la valutazione del canone di locazione può essere determinato, prudenzialmente, come segue:

Canone mensile: mq. 535,00 x €/Mq./mese 2,70 = **€/mese 1.444,50**

I parametri OMI riguardano il territorio urbano di Sovicille, in zona Suburbana/AREA PRODUTTIVA - CASALPIANO, tipologia Capannoni industriali per immobili simili.



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 occupazione: € 1.444,50 x 50% = €/mese 722,25

Indennità di occupazione approssimata: = €/mese 700,00

Porzione occupata dalla società dall'affittuaria ([REDACTED])

Da una ricerca di mercato effettuata nel sito dell'Agenzia delle Entrate, i canoni medi annui dei fabbricati ad uso direzionale/magazzino durante il secondo semestre dell'anno 2021 riferiti al territorio urbano di Sovicille sono valutati, prudenzialmente, come segue:

- porzione ad uso direzionale un importo mensile, per metro quadrato commerciale, di circa € 2,70
- porzione ad uso magazzino un importo mensile, per metro quadrato commerciale, di circa € 3,15

come riscontrabile dalle sottostanti grafiche allegate.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SOVICILLE

Fascia/zona: Suburbana/AREA PRODUTTIVA - CASALPIANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	560	790	L	2,2	3,2	L
Uffici strutturati	NORMALE	520	740	L	2	2,9	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SOVICILLE

Fascia/zona: Suburbana/AREA PRODUTTIVA - CASALPIANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	540	750	L	2,5	3,8	L
Negozi	NORMALE	830	1150	L	3,9	5,5	L



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



In considerazione di quanto sopra, la valutazione del canone di locazione mensile può essere determinato, prudenzialmente, come segue:

Porzione ad uso direzionale:	mq. 175,00	x	€/Mq./mese 2,70	=	€/mese	472,50
Porzione ad uso magazzino:	mq. 260,00	x	€/Mq./mese 3,15	=	€/mese	819,00
Canone mensile Totale:					€/mese	1.291,50

I parametri OMI riguardano il territorio urbano di Sovicille, in zona Suburbana/AREA PRODUTTIVA - CASALPIANO, tipologia Capannoni industriali per immobili simili.

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 occupazione: € 1.291,50 x 50% = €/mese 645,75

Indennità di occupazione approssimata: = €/mese 645,00

Il contratto di locazione, all'art. 5, prevede un canone mensile di locazione di € 1.670,00 da pagarsi in dodici rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ogni mese, le variazioni del canone saranno pari al 75% di quelle, accertate dall' ISTAT.

In relazione all'andamento del mercato immobiliare per locali simili a quello in oggetto in riferimento al periodo in cui è stato sottoscritto il documento, il canone pattuito nel vigente contratto di locazione lo ritengo congruo.



CESPITE 2 – TERRENO DI SIENA

Il terreno in oggetto (Cespite 2), al momento della relazione di stima, risulta libero.

Alla presente relazione allego i certificati di residenza e di stato di famiglia dei soci della società eseguita titolare degli immobili pignorati (vedi allegato n°20).

- 13) *alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli eseguiti titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Alla presente relazione allego i certificati di residenza e di stato di famiglia dei soci della società eseguita titolare degli immobili pignorati (**vedi allegato n°20**).

- 14) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

Il fabbricato in oggetto risulta occupato in parte dalla società eseguita e in parte dalla società affittuaria. Il terreno in oggetto risulta libero.

- 15) *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*



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, provvisto degli impianti ordinari, versa in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocri, dovendosi evidenziare in particolare che risultano delle infiltrazioni di acqua, causate probabilmente da una occlusione dello scarico delle acque piovane.

L'impianto di riscaldamento risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia, fan-coil e radiatori in alluminio; l'impianto elettrico risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia.

I sanitari dei bagni risultano in ceramica bianca.

Relativamente agli impianti non sono stati rinvenuti i relativi certificati di conformità così come non è stato rinvenuto il libretto di caldaia e le relative attestazioni per le manutenzioni periodiche.

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

Gli immobili oggetto di pignoramento, composti da un fabbricato ad uso Direzionale/magazzino ubicato nel Comune di Sovicille in Pian dei Mori, Via Po 4 e un appezzamento di terreno ubicato



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



nel Comune di Siena in Via Achille Sclavo, possono essere suddivisi in due lotti separati e distinti riassumibili come segue:

Lotto 1 (corrispondente al Cespite 1): fabbricato ad uso Direzionale/magazzino e resede pertinenziale che non presenta le caratteristiche costruttive, distributive ed impiantistiche necessarie ed occorrenti per una sua divisibilità in più lotti.

Lotto 2 (corrispondente al Cespite 2): appezzamento di terreno, in considerazione del modesto valore economico complessivo, non presentano le condizioni per una loro divisibilità in più lotti. La vendita in due lotti, come indicato in precedenza, non hanno necessità di frazionamenti o di altri atti per procedere alla futura cessione.

17) *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla



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



trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

Il presente paragrafo è indirizzato alla valutazione dell'immobile, a destinazione direzionale/magazzino e alla valutazione del terreno, precedentemente descritti.

Valutazione immobiliare - LOTTO 1

Dopo aver svolto le preliminari indagini dei valori immobiliari della zona oggetto di riferimento, anche attraverso banche dati ufficiali, dopo aver individuato i soggetti comparabili per il confronto di mercato, dopo aver provveduto alla redazione della stima secondo le procedure previsto dal metodo del confronto di mercato M.C.A. (**vedi allegato n. 21**), si giungeva alla valutazione dell'intero cespite immobiliare determinato nella somma complessiva di **€ 880.000,00**; la



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



valutazione dell'immobile, rapportandola al metro quadrato commerciale, è di circa €/mq. 710,00 ritenendola congrua e coerente con i valori immobiliari della zona alla data attuale.

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.

Tenuto conto dei costi per la regolarizzazione edilizia detraendo le spese necessarie ed occorrenti per il quale si detraggono i costi da sostenere, tenuto conto della mancanza di idonea garanzia per vizi, si procede ad un abbattimento forfettario del 15 % rispetto al valore sopra determinato (vedi paragrafo 11 della presente relazione) si ottiene il seguente riepilogo:

- Valore di Mercato	€	880.000,00
- Costi per la regolarizzazione	€ -	15.000,00
Valore al netto della regolarizzazione:	€	865.000,00
- Abbattimento forfettario circa 15%	€ -	130.000,00

<u>LOTTO 1</u>		
- TOTALE VALORE IMMOBILIARE STIMATO	€	735.000,00



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



A seguito del verbale di udienza del giorno 31/01/2025 si procedeva ad aggiornare il valore immobiliare così come richiesto dal Giudice.

La relazione integrativa del 25/01/2025 determinava nella somma di **€ 127.413,75** l'importo presunto dei lavori per l'intervento di manutenzione straordinaria alla copertura determinando, nel quadro sottostante, il valore immobiliare del Lotto 1 al netto delle spese suddette.

LOTTO 1

- TOTALE VALORE IMMOBILIARE STIMATO	€	735.000,00
- COSTI PER INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAODINARIA DELLA COPERTURA	€	127.413,75
- TOTALE VALORE IMMOBILIARE AL NETTO DEI COSTI	€	607.586,25

(Euro seicentosettemilacinquecentottantasei/25)

Valutazione immobiliare - LOTTO 2

Dopo aver svolto le preliminari indagini dei valori immobiliari di terreni ubicati nella zona oggetto di riferimento, dei terreni con caratteristiche simili al terreno in oggetto, dopo aver provveduto alla redazione della stima (**vedi allegato n. 22**), si giungeva alla valutazione del terreno determinato nella somma complessiva di **€ 75.000,00**; la valutazione dell'immobile, rapportandola al metro quadrato commerciale, è di circa €/mq. 15,00 ritenendola congrua e coerente con i valori immobiliari della zona alla data attuale.



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



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.

Tenuto conto della mancanza di idonea garanzia per vizi, si procede ad un abbattimento forfettario del 15 % rispetto al valore sopra determinato (vedi paragrafo 11 della presente relazione) si ottiene il seguente riepilogo:

- Valore di Mercato	€	75.000,00
- Abbattimento forfettario circa 15%	€ -	10.000,00

<u>LOTTO 2</u>		
TOTALE VALORE IMMOBILIARE	€	65.000,00
(Euro sessantacinquemila/00)		

<u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA</u>		
LOTTO 1	€	607.586,25
LOTTO 2	€	65.000,00

TOTALE VALORE COMPLESSIVO:	€	672.586,25
(Euro seicentoseptantaduemilacinquecentottantasei/25)		

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;



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



verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga 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;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

La società debitrice risulta proprietaria degli immobili per l'intera quota.

Il fabbricato, non presenta le caratteristiche costruttive, distributive ed impiantistiche necessarie ed occorrenti per una sua divisibilità in più lotti.

Il terreno, in considerazione del modesto valore economico complessivo, non presenta le condizioni per una divisibilità in più lotti.

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Non si tratta di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Non si tratta di immobili abusivi.



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



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.

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° 41 pagine.

Con Osservanza

Poggibonsi, lì 07/02/2025

L'ESPERTO
Geom. Paolo PARRINI

