

TRIBUNALE DI SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 157/2020

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:

GIUDICE: **Dott. Flavio MENNELLA**

Ill.mo Sig. Giudice,

Il sottoscritto **Dott. Giuseppe VANNINI**, nato a Siena il 24 marzo 1966, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi al n° 185 presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena ed esercitante la libera professione in Poggibonsi (SI) Via Montesanto n° 5 Tel. 3385719348 E-mail info@giuseppevannini.com nominato dalla S.V. Ill.ma con decreto del 9/5/2021 Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, deposita la seguente relazione peritale in esecuzione dell'incarico affidatogli.

INDICAZIONI PERITALI

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 precedente 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 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;

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;

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;

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;

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;

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:

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;

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, 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.;

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;

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 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; tali attività dovranno essere

effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi.

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo,

nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

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;

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;

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

esecutati 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;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore

esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

(verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

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;

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 carraio) ai lotti

(passaggio pedonale e/o carraio 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.);

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

anteriamente alla 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;

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;

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;

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;



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

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

RISPOSTE ALLE INDICAZIONI PERITALI

In sede di udienza di conferimento dell'incarico viene sostituito il debitore nella custodia e per l'effetto viene nominato dalla S.V. Ill.ma, quale custode dell'immobile pignorato, l'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo – Montepulciano – Siena, assegnando al predetto istituto, in qualità di ausiliario del G.E., tra gli altri compiti quello di assistere il sottoscritto esperto stimatore negli accessi al compendio pignorato e nella fase di verifica della documentazione in atti, e di effettuare i primi accessi agli immobili pignorati contestualmente ai primi accessi del C.T.U., da svolgersi unitamente alla presenza del sottoscritto.

Il primo sopralluogo presso i beni pignorati oggetto della procedura esecutiva siti nel comune di Monticiano (SI) Loc. e nel comune di Chiusdino (SI) Fraz. è stato effettuato dal sottoscritto il 28/6/2021 con la presenza del custode giudiziario nominato **(Allegato A)**.

RISPOSTA AL PUNTO N. 1

Il sottoscritto, avendo preliminarmente verificato la completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure



catastali e dei registri immobiliari), non rileva nessun documento mancante o inidoneo ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

RISPOSTA AL PUNTO N. 2

Lo scrivente ha acquisito i fogli di mappa, le visure catastali, le planimetrie, l'elaborato planimetrico come pure le copie integrali dei titoli di provenienza (atto di divisione e atto di trasformazione di società) ai debitori eseguiti degli immobili pignorati (Allegati B e B1).

RISPOSTA AL PUNTO N. 3

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili in Monticiano (SI) risulta essere:

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Ceccherini Romano del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data al numero generale e al numero particolare a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salinbeni n.3 per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €, durata 10 anni, a carico di con sede in Monticiano (SI) C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili riportati in NCEU al Foglio Particella Subalterno e Subalterno siti nel comune di Monticiano (SI) oggetto della procedura. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data al n. di modifica tasso interesse;

- In data al n. di modifica di tasso.

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Ceccherini Romano del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data al numero generale e al numero particolare a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario



eletto in Siena Piazza Salimbeni n.3, per capitale di € oltre ad interessi e spese per

una somma complessiva di €, durata 15 anni, a carico di. con sede in Monticiano (SI)

C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili riportati in NCEU al Foglio

Particella Subalterno e Subalterno siti nel comune di Monticiano (SI) oggetto della

procedura e su altri beni. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti

annotamenti:

- In data al n. di modifica tasso interesse;

- In data al n. di modifica del tasso.

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio

Ceccherini Romano del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità

Immobiliare di Siena in data a numero generale e al numero particolare a favore di

Banca Cras Credito Cooperativo Chianciano Terme-Sovicille Società Cooperativa

con sede in Sovicille (SI) C.F. 00049280522, domicilio ipotecario eletto in Sovicille

Via Del Crocino 2, per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma

complessiva di €, durata 10 anni, a carico di. con sede in Monticiano (SI) C.F. per i

diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili riportati in NCEU al Foglio Particella

Subalterno e Subalterno siti nel comune di Monticiano (SI) oggetto della procedura

e su altri beni. A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

- In data al n. di erogazione a saldo.

- **Ipoteca Giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Siena del repertorio n. ed

iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data al numero generale

e al numero particolare a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con

sede in Siena C.F. 00884060526, per capitale di € oltre ad interessi e spese per una

somma complessiva di €, a carico di con sede in Monticiano (SI) C.F. per i diritti pari

a 1/1 di piena proprietà, degli immobili siti nel comune di Monticiano (SI) oggetto della



procedura e su altri beni; a carico di nata a in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà, dell'immobile sito nel comune di Chiusdino (SI) oggetto della procedura e su altri beni.

- **Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto Agenzia

Delle Entrate Riscossione di Roma del repertorio n, ed iscritta presso gli Uffici di

Pubblicità Immobiliare di Siena in data al numero generale e al numero particolare a

favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002,

domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 58 Siena, per capitale di € oltre ad interessi

e spese per una somma complessiva di €, a carico di con sede in Monticiano (SI)

C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili riportati in NCT al Foglio

Particella, e in NCEU al Foglio Particella Subalterno e Subalterno siti nel comune

di Monticiano (SI) oggetto della procedura.

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario di Siena del

repertorio n. e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data al

numero generale e al numero particolare a favore di Banca Monte Dei Paschi Di

Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, a carico di con sede In Monticiano

(Si) C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di

Monticiano (SI) oggetto della procedura ed a carico di nata a in data C.F. per i diritti

pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Chiusdino (SI) oggetto

della procedura.

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili in

Chiusdino (SI) risulta essere:

- **Ipoteca Giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Siena del repertorio n. ed

iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data al numero generale



e al numero particolare a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €, a carico di. con sede in Monticiano (SI) C.F per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Monticiano (SI) oggetto della procedura e su altri beni ed a carico di nata a Chiusdino (SI) in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Chiusdino (SI) oggetto della procedura e su altri beni.

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario di Siena del repertorio n. e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data al numero generale e al numero particolare a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F., a carico di. con sede In Monticiano (Si) C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Monticiano (SI) oggetto della procedura ed a carico di nata a Chiusdino (SI) in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile sito nel comune di Chiusdino (SI) oggetto della procedura.

Si allega l'elenco sintetico delle formalità del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Siena relativo agli immobili in Monticiano (SI) (**Allegato C**) ed agli immobili in Chiusdino (SI) (**Allegato C1**).

Le particelle di terreni n. e del foglio di mappa n. del Comune di Monticiano ricadono nel sito di importanza regionale SIR –pSIC (codice 92 – riserva naturale Alta Val di Merse – codice Natura 2000 IT5190006).

L'immobile nel Comune di Chiusdino in Loc. ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico RD 3267/1923.

RISPOSTA AL PUNTO N. 4

Sia i fabbricati che i terreni pignorati non sono interessati da vincoli od oneri di natura



condominiale.

RISPOSTA AL PUNTO N. 5

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici e i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL PUNTO N. 6

Non si rilevano formalità, vincoli e oneri al di fuori delle iscrizioni e delle trascrizioni indicate al precedente punto n.3 i cui costi necessari alla loro cancellazione risultano essere di:

- € 35,00 di tassa ipotecaria per la cancellazione dell'ipoteca volontaria.

- € 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tassa) per la cancellazione del verbale di pignoramento.

RISPOSTA AL PUNTO N. 7

Descrizione degli immobili in Monticiano (SI) identificati al catasto fabbricati Foglio

P.IIa Sub. e catasto terreni Foglio P.IIe

Trattasi di un fabbricato industriale adibito a ex stabilimento per l'industria della carta con ampio resede circostante ad uso piazzale di manovra ed annessa cabina elettrica + locale pompe ed autoclave ai fini antincendio con due particelle esterne di terreno confinanti con il resede stesso, ubicati in Loc. lungo la strada provinciale 73bis senese-aretina a circa un chilometro dall'abitato di Monticiano. L'opificio è stato costruito negli anni ottanta con strutture in pannelli prefabbricati agganciati alla struttura portante aventi pilastri e solette + travi in cemento armato precompresso, divisori interni con blocchi faccia vista, infissi esterni in metallo, pavimenti industriali nel magazzino ed in ceramica nei servizi, pareti interne intonacate, in parte sviluppato su due piani fuori terra con al piano terreno ampio **vano produttivo** avente superficie pari a **mq 2.867 (foto da n.13 a n.26)** con altezza interna utile di m 6 oltre a vani



accessori quali **refettorio + WC** pari a **mq 74 (foto n.17 e 18)**, **centrale termica** di **mq 15**, **tettoia esterna** per il carico delle merci pari a **mq 180 (foto n.5)**, **cabina elettrica** di **mq 3 (foto n.11)**, **annesso per l'autoclave** ai fini antincendio pari a **mq 18 (foto n.9 e 10)**; tramite scala interna in ferro si accede al piano primo dove sono ubicati gli **uffici** con due **servizi** per una superficie di **mq 120 (foto da n.27 a n.30)**, il tutto circondato da ampio **piazzale circostante** esclusivo interamente asfaltato e carrabile, adibito a spazio di manovra e parcheggi per una superficie pari a **mq 6.000 (foto da n.3 a n.7)**. L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione con impianti di riscaldamento dismessi e rimozione del serbatoio del GPL (esistevano due impianti di riscaldamento, uno per il capannone ed uno per gli uffici), impianti di climatizzazione con pompe di calore staffate sui prospetti esterni ricoperte da pannelli ombreggianti non tutte funzionanti e prive di manutenzione ordinaria, le vasche per la riserva idrica dell'impianto antincendio sono dismesse come pure la stazione di pompaggio che vi insiste sopra con i naspi esterni. Gli allacciamenti all'utenza idrica ed elettrica sono singoli. Per una migliore comprensione dell'impiantistica a servizio dell'unità produttiva il sottoscritto allega una tavola riepilogativa degli impianti (**Allegato D**). Al di sopra della copertura del capannone esiste un impianto solare fotovoltaico realizzato nell'anno 2010 con relativa sostituzione di parte della copertura, messa in sicurezza con incapsulamento della rimanente parte non sostituita in fibrocemento ed eternit tramite ditta specializzata, oltre a riqualificazione energetica della copertura sostituita. L'impianto è esteso su una superficie di circa mq 1200 con 34 moduli fotovoltaici per una produzione nominale di 19,584 kW di energia elettrica (reale 13 kW) che viene immessa nella cabina elettrica di proprietà ed utilizzata da E-distribuzione: a tal proposito esiste una convenzione stipulata con il gestore dei servizi energetici (GSE)



con la quale quest'ultimo corrisponde bimestralmente la tariffa incentivante sull'energia prodotta pari a 0,5230 €/kWh.

Le due piccole particelle di **terreni** confinanti con il lato destro del resede asfaltato hanno una superficie complessiva di **mq 100 (foto n.1 e aerea)**.

Non vi sono forme di condominio né millesimi di parti comuni.

Confini:

Descrizione delle particelle di terreno in Monticiano (SI) identificate al catasto catasto terreni Foglio P.IIe

Trattasi di particelle di **terreni** adibiti, indipendentemente dalla loro qualità catastale, in parte a seminativo ed in parte a parco denominato, con varie essenze vegetali ed alberature ornamentali oltre ad alcune formazioni artistiche scultoree ivi posizionate, incolte dal punto di vista produttivo ma ben tenute e pulite, per una superficie complessiva di **mq 29.729 (foto da n.31 a n.34)**.

Confini:

Descrizione dell' immobile in Chiusdino (SI) identificato al catasto fabbricati Foglio P.IIa

Trattasi di un'**autorimessa** adibita a magazzino posta al piano seminterrato di più ampio fabbricato con sovrastante civile abitazione, composta da tre vani comunicanti con altezze interne di m 2,60 e m 2,87 per totale **mq 62**, ubicata in Loc. n. su strada vicinale che diparte dalla strada comunale di, di vecchia edificazione ed in pessime condizioni di conservazione e manutenzione (**foto dalla n.35 alla n.43**). Le utenze di acqua e energia elettrica sono in comune con l'appartamento sovrastante al piano terreno. Non risultano millesimi di parti comuni né forme di condominio.

Confini:

Tutti gli immobili pignorati risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siena alla



sezione fabbricati e terreni del comune di Monticiano (SI) intestati alla società

(debitrice eseguita) per l'intera proprietà, ed alla sezione fabbricati del comune di

Chiusdino (SI) intestati alla (debitrice eseguita) per l'intera proprietà.

Quanto sopra risulta così di seguito catastalmente individuato come da estratta

documentazione catastale allegata (**Allegati B e B1**):

Comune di Monticiano – Catasto Fabbricati

Destinazione	Prop.	Fg	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	Rendita €	Foto
Opificio + locale pompe	1/1				D/1				€ 7.542,00	Da 3 a 30
Cabina Elettrica	1/1				D/7				€ 52,89	11
Piazzale esterno	1/1				BCNC					Da 3 a 7

Comune di Monticiano - Catasto Terreni

Fg.	P.IIIa	Porz.	Qualità classe		Sup.			Reddito		Foto
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
			seminativo	4		39	10	€ 2,83	€ 6,06	Aerea, 34
			seminativo	4		27	80	€ 2,01	€ 4,31	Aerea, 34
			seminativo	1		16	58	€ 6,42	€ 5,57	Aerea, 33
			seminativo	4		04	60	€ 0,33	€ 0,71	Aerea, 31
			seminativo	4	1	35	72	€ 9,81	€ 21,03	Aerea, 33
			bosco alto	2		71	24	€ 6,62	€ 1,10	Aerea, 32
			seminativo	4			05	€ 0,01	€ 0,01	Aerea, 31
			pascolo	2		02	00	€ 0,05	€ 0,02	Aerea, 31
			seminativo	4			20	€ 0,01	€ 0,03	Aerea, 31
			seminativo	2			13	€ 0,03	€ 0,04	Aerea, 1
			seminativo	2			87	€ 0,22	€ 0,25	Aerea, 1



Comune di Chiusdino – Catasto Fabbricati

Destinazione	Prop.	Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	Rendita €	Foto
Autorimessa	1/1				C/6	3	53 mq	62 mq	€ 65,69	Da 35 a 43

Il debitori eseguiti non risultano titolari di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni pignorati.

RISPOSTA AL PUNTO N. 8

I beni immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare trovano corrispondenza tra la descrizione dei cespiti nel titolo di provenienza e quella contenuta nell'atto di pignoramento, non riscontrando difformità e/o porzioni aliene.

RISPOSTA AL PUNTO N. 9

Non occorre effettuare variazioni per aggiornamenti catastali. La planimetria catastale del sub. (capannone industriale) della p.IIa del foglio del comune di Monticiano risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, salvo diverse distribuzioni di alcuni spazi interni, comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

In particolare, con riferimento alla suddetta circolare: *"non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che pur variando la superficie utile dei vani interessati non variano il numero dei vani e la loro funzionalità."*

La planimetria catastale del sub. (cabina elettrica) della p.IIa del foglio del comune di Monticiano non è rispondente allo stato di fatto per modifiche esterne più dettagliatamente descritte al successivo punto 11.



Per quest'ultima unità si renderebbe necessario l'aggiornamento, ma la difformità riscontrata non risulta regolare dal punto di vista urbanistico, per cui non è ammessa la sola variazione catastale.

RISPOSTA AL PUNTO N. 10

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per il resede attorno al fabbricato industriale è "area per attività miste artigianali-commerciali" secondo il Regolamento Urbanistico e "area per attività produttiva" secondo il Piano Operativo; le particelle dei terreni ricadono in zona agricola con fasce di rispetto stradale, parcheggi pubblici di progetto, fascia di ambientazione stradale, area per attività produttiva, come indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monticiano (**Allegato F**).

L'autorimessa in Loc. nel comune di Chiusdino ricade in zona residenziale.

RISPOSTA AL PUNTO N. 11

I fabbricati in oggetto sono conformi alle autorizzazioni, concessioni amministrative e pratiche edilizie di riferimento con le dovute precisazioni di seguito riportate ed emerse a seguito dell'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Monticiano e Chiusdino ed all'estrazione di copia autentica delle pratiche edilizie in possesso e fornite dalla società debitrice eseguita (recanti i timbri comunali attestanti la legittimità) perchè non reperite dall'amministrazione comunale di Monticiano, oltre a successivi riscontri tecnici peritali dopo gli accertamenti in loco. Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di agibilità relativa all'opificio industriale mentre è presente quella relativa all'autorimessa allegata alla pratica edilizia di riferimento.

L'elenco cronologico delle pratiche edilizie afferenti agli immobili in Monticiano fin dalla loro costruzione risulta essere:



- PRATICA EDILIZIA N. C.E. N. del (Costruzione di un capannone industriale).

- PRATICA EDILIZIA N. C.E. N. del (Costruzione di un fabbricato ad uso industriale).

- PRATICA EDILIZIA N. C.E. N. del (Costruzione di annessi tecnologici per l'opificio industriale, cabina elettrica, stazione di pompaggio, palo illuminazione, deposito per GPL).

- D.I.A. N. prot. n. del (Installazione di pannelli fotovoltaici).

L'unica pratica edilizia afferente all'autorimessa in Loc. nel comune di Chiusdino reperita dell'Ufficio Tecnico risulta essere:

- PERMESSO DI COSTRUZIONE N. del (Progetto per ampliamento di fabbricato colonico) **(Allegato F)**.

Con riferimento all'opificio industriale in Loc. nel comune di Monticiano (SI), rispetto

alle planimetrie di progetto allegate alle pratiche edilizie N. C.E. N. del e N. C.E. N.

del si possono riscontrare alcune diverse distribuzioni degli spazi interni ai piani

terreno e primo del capannone industriale, oltre alla presenza di due soppalchi in

carpenteria metallica imbullonati al suolo, ed una volumetria esterna aggiuntiva alla

cabina elettrica per l'alloggio degli inverter dell'impianto fotovoltaico. In via prudentiale, riscontrandosi tali difformità tra lo stato dichiarato negli anni ottanta con

lo stato attuale e non potendo ricollegare con certezza tutte le modifiche ad una

errata rappresentazione grafica, si ritiene di dover legittimare l'immobile mediante

pratiche di sanatoria ipotizzando l'assoggettamento ad un normale iter di

regolarizzazione tardiva: sarà necessario depositare al Comune istanza di

accertamento di conformità in sanatoria ai sensi art. 209 LR 65/2014 (ai fini della

regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate).

Il comma 6 del suddetto articolo 209 recita: *"Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla*



presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa

richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al

pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal

comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e

consistenza dell'abuso".

Stante la pluralità delle difformità da sanare, ed in via prudenziale, appare

ragionevole quantificare l'importo massimo di € 5.164,00.

Si ritiene appropriata la procedura che precede rispetto alla più immediata ed

economica procedura di Comunicazione di Inizio Lavori "Tardiva" ai sensi art. 136 c.

6 LR 65/2014 in quanto la costruzione e l'installazione dei soppalchi in carpenteria

potrebbe aver interessato gli elementi strutturali, circostanza NON prevista dalla

procedura semplificata.

Agli importi delle sanzioni che precedono andrà aggiunto l'onere per le prestazioni

tecniche di redazione delle pratiche edilizie, quantificabile in € 3.000,00, l'onere per le

prestazioni tecniche di redazione pratica strutturale (installazione soppalchi interni in

carpenteria) quantificabile in € 1.500,00, oltre all'importo dell'accatastamento finale

(da depositarsi contestualmente alla pratica di sanatoria) quantificabile in € 800,00.

Per un totale di € 10.464,00.

Con riferimento all'autorimessa in Loc. nel comune di Chiusdino (SI) ed alle

planimetrie allegate all'unica pratica edilizia reperita dall'Ufficio Tecnico comunale,

PERMESSO DI COSTRUZIONE N. del, si osserva che la distribuzione interna

dell'autorimessa al piano seminterrato appare differente allo stato attuale: nel merito,

all'atto di divisione stipulato dal notaio Alberto Carli nel viene dichiarato che per la

conformità catastale si fa riferimento al modello 3/SPC n. del (ricevuta n.) e denuncia

di variazione (Mod. D) n. del, situazione attualmente in atti con planimetria catastale



rispondente allo stato di fatto, per la conformità urbanistica di cui alla legge n.47 del 28/2/1985 i condividendi dichiarano che il fabbricato è stato costruito anteriormente al 1/9/1667 e che successivamente non ha subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione.

RISPOSTA AL PUNTO N. 12

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (**Allegato G**), l'opificio industriale risulta attualmente parzialmente occupato dalla ditta "" della debitrice esecutata, relativamente ad una porzione del piano terreno del fabbricato industriale pari a 390 mq, con un contratto di locazione commerciale stipulato tra la società debitrice esecutata" e la predetta ditta in data registrato a Siena il al n. serie , per un corrispettivo canone di locazione pari a € 2.400,00 annui corrispondente a 0,5 €/mq/mese, ritenuto congruo dallo scrivente. La rimanente porzione dell'opificio risulta nella disponibilità della società debitrice esecutata "" la quale non vi esercita più l'attività produttiva. Alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (8/1/2021) l'intero opificio risultava nella disponibilità della società "". Le particelle di terreno e l'autorimessa risultano nella disponibilità dei debitori esecutati.

Lo scrivente ha già provveduto a quantificare il giusto prezzo della locazione riferito alle porzioni immobiliari occupate dagli esecutati con relazione intermedia depositata il 27/11/2021.

RISPOSTA AL PUNTO N. 13

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della debitrice esecutata (**Allegato H**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 14

Gli immobili pignorati non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.



RISPOSTA AL PUNTO N. 15

Come già menzionato al punto n.7 l'opificio industriale in Loc. nel comune di Monticiano (SI) risulta avere l'impianto termico a GPL dismesso con la rimozione del serbatoio, le quattro pompe di calore posizionate esternamente risultano prive di manutenzione ordinaria essendovi cessata l'attività produttiva, l'impianto antincendio risulta dismesso con CPI non rinnovato. Il sottoscritto ha reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di illuminazione e FM che si allega **(Allegato I)**.

L'autorimessa in Loc. nel comune di Chiusdino (SI) risulta avere le utenze di acqua e energia elettrica in comune con l'appartamento sovrastante al piano terreno.

RISPOSTA AL PUNTO N. 16

Gli immobili pignorati per le loro caratteristiche ubicative e funzionali risultano comodamente vendibili in tre lotti così distinti:

LOTTO 1

Fabbricato industriale adibito a ex stabilimento per l'industria della carta con ampio resede esterno ad uso piazzale di manovra ed annessa cabina elettrica + locale pompe ed autoclave ai fini antincendio per una superficie commerciale totale di **mq**

3.699,80 con due particelle di terreno di **mq 100** confinanti con il resede stesso, ubicati in Loc. lungo la strada provinciale 73bis senese-aretina a circa un chilometro dall'abitato di Monticiano meglio identificati al catasto fabbricati del Comune di Monticiano Foglio P.IIa Sub. , e al catasto terreni Foglio P.IIe

Non vi sono forme di condominio né millesimi di parti comuni.

Confini:

LOTTO 2

Particelle di terreni adibiti, indipendentemente dalla loro qualità catastale, in parte a



seminativo ed in parte a parco denominato “”, con varie essenze vegetali ed

alberature ornamentali oltre ad alcune formazioni artistiche scultoree ivi posizionate,

incolte dal punto di vista produttivo ma ben tenute e pulite, per una superficie

complessiva di **mq 29.729** meglio identificate al catasto terreni del Comune di

Monticiano al Foglio P.IIe

Confini:

LOTTO 3

Autorimessa adibita a magazzino posta al piano seminterrato di più ampio fabbricato

con sovrastante civile abitazione, composta da tre vani con altezze interne di m 2,60

e m 2,87 per totale **mq 62**, ubicata in Loc. n su strada vicinale che diparte dalla

strada comunale di, di vecchia edificazione ed in pessime condizioni di

conservazione e manutenzione meglio identificata al catasto fabbricati del comune di

Chiusdino al Foglio P.IIa Sub

RISPOSTA AL PUNTO N. 17

Nella determinazione del valore di mercato dell'intero compendio immobiliare lo

scrivente procede al calcolo della superficie commerciale dei fabbricati partendo dalla

superficie lorda di riferimento rilevata dalle risultanze di rilievo effettuato durante i

sopralluoghi e convertendola nell'equivalente superficie commerciale applicando le

correzioni delle incidenze percentuali dovute alla presenza di pertinenze ed

utilizzando i criteri ed i parametri di calcolo adottati dalla “Consulta Interassociativa

dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena” esponendo analiticamente

gli adeguamenti discrezionali e le correzioni percentuali della stima in virtù delle

specificità delle circostanze e/o anche sulla scorta delle effettive peculiarità degli

immobili oggetto di stima. Per quanto attiene alla determinazione del più probabile

valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, essa viene effettuata



mediante il metodo di "stima sintetica comparativa" attribuendo ai beni immobili di interesse dei valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale assumendo come termine di paragone i più probabili valori di mercato di beni immobili simili a quelli in esame, possibilmente ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, ed eventualmente 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. Per quanto attiene ai fabbricati lo scrivente provvede alla stima del più probabile valore di mercato per superficie commerciale con riferimento alla destinazione di esercizio.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge qui di seguito esposti:

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

- prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature accertato dall'Osservatorio del

Mercato Immobiliare Anno 2021 - Semestre 2 Provincia: SIENA Comune:

MONTICIANO Fascia/zona: Suburbana/ZONA PRODUTTIVA DI MONTICIANO

Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 1 Destinazione: Produttiva

CAPANNONI INDUSTRIALI stato conservativo normale, valore MIN €/mq 210,00 -

MAX €/mq 300,00

- prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature accertato dall'Osservatorio del

Mercato Immobiliare Anno 2021 - Semestre 2 Provincia: SIENA Comune:

CHIUSDINO Fascia/zona: Suburbana/FRASSINI Codice di zona: E6 Microzona

catastale n.: 1 Destinazione: Residenziale

AUTORIMESSE stato conservativo normale, valore MIN €/mq 195,00 - MAX €/mq

280,00



b) Valori agricoli medi della provincia di Siena

Viene presa a riferimento la regione Agraria n.4 – Montagnola – Comuni di Chiusdino, Monticiano, Siena, Sovicille con valori di riferimento stimati nella misura di €/ha 10.500,00 per i seminativi, €/ha 98.000,00 per i parchi e €/ha 76.000,00 per i resedi.

c) Agenzie di intermediazione immobiliare e Associazioni di categoria agricole

Il prezzo di mercato per gli immobili descritti come ai punti precedenti posti in zona analoga del Comune di **Monticiano**, previo accertamento presso operatori immobiliari, ha confermato i valori dell'OMI e dell'Ufficio del Territorio di Siena collocandosi nella fascia alta della forbice rilevata dall'Osservatorio in considerazione della richiesta, sia sul mercato nazionale che internazionale, per beni simili posti in questo contesto.

Il prezzo di mercato per autorimesse come descritte come ai punti precedenti posti in zona analoga del Comune di **Chiusdino**, previo accertamento presso operatori immobiliari, ha confermato i valori dell'OMI collocandosi nella fascia media della forbice rilevata dall'Osservatorio in considerazione della richiesta sul mercato locale per beni simili posti in questo contesto.



Calcolo della superficie commerciale degli immobili del LOTTO 1

OPIFICIO INDUSTRIALE (Comune di Monticiano Foglio P.IIa Sub.)

Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
Produttiva PT-1	2.987 mq	1 (nessuna)	2.987 mq
Refettorio/spogliatoi	74 mq	0,60 (60%)	44,40 mq
Centrale termica	15 mq	0,40 (40%)	6,00 mq
Cabina elettrica	3 mq	0,40 (40%)	1,20 mq
Annesso autoclave	18 mq	0,40 (40%)	7,20 mq
Tettoia di carico	180 mq	0,30 (30%)	54,00 mq
resede asfaltato	6.000 mq	0,10 (10%)	600,00 mq

TOTALE 3.699,80 mq

TERRENI (resede esterno al perimetro asfaltato – Comune di Monticiano Foglio

P.IIe)

mq 13 + mq 87 =

TOTALE 100,00 mq

Calcolo del più probabile valore commerciale di mercato:

Dall'analisi di mercato in tale contesto emerge che immobili industriali con simili caratteristiche sono compravenduti con prezzi unitari compresi tra 250,00 e 300,00 €/mq, i terreni con analoghe caratteristiche adibiti a resedi e similari €/ha 76.000,00. In questa situazione il sottoscritto ritiene congruo collocarsi nella parte più alta della forbice di valori desunta dalle indagini effettuate, attribuendo un valore unitario al parametro base produttivo di €/mq 300,00 utilizzato per la valutazione di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, dimensionali e di ubicazione. Avremo quindi:



FABBRICATI

- OPIFICIO INDUSTRIALE: mq 3.699,80 x €/mq 300,00 =€ 1.109.940,00

TERRENI

- RESEDE: mq 100 x €/mq 7,60 =€ 760,00

TOTALE =€ 1.110.700,00

Tale valore viene decurtato degli importi come descritti al punto 11: € 5.164,00

(sanzione amministrativa) - € 3.000,00 (pratica edilizia) - € 1.500,00 (pratica strutturale) - € 800,00 (accatastamento) = € 10.464,00

Pertanto € 1.110.700,00 - € 10.464,00 = € 1.100.236,00

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, pertanto:

€ 1.100.236,00 - 15% = € 935.200,60

Il totale arrotondato del più probabile valore immobiliare degli immobili del

LOTTO 1 risulta essere pari a € 935.200,00

(novecentotrentacinquemiladuecento/00).

Calcolo del più probabile valore commerciale degli immobili del LOTTO 2

TERRENI (Comune di Monticiano Fg. P.IIe)

- seminativo Ha 02.26.05 x €/ha 10.500,00 =€ 23.735,25

- parco (Fg. P.IIa) Ha 00.71.24 x €/Ha 98.000,00 =€ 69.815,20

TOTALE =€ 93.550,45

Il totale arrotondato del più probabile valore immobiliare degli immobili del

LOTTO 2 risulta essere pari a € 93.550,00

(novantatremilacinquecentocinquanta/00).



Calcolo del più probabile valore commerciale degli immobili del LOTTO 3

AUTORIMESSA (Comune di Chiusdino Foglio P.IIa Sub.)

- Autorimessa mq 62 x €/mq 240,00 =€ 14.880,00

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, pertanto:

€ 14.880,00 - 15% = € 12.648,00

Il più probabile valore immobiliare dell'immobile del LOTTO 3 risulta essere pari a € 12.648,00 (dodicimilaseicentoquarantotto/00).

RISPOSTA AL PUNTO N. 18

Gli immobili sono pignorati per la quota dell'intera proprietà e vendibili nei lotti come descritti al punto precedente.

RISPOSTA AL PUNTO N. 19

Gli immobili sono pignorati per la quota dell'intera proprietà.

RISPOSTA AL PUNTO N. 20

Non si rinvencono immobili abusivi e/o non sanabili.

La presente relazione peritale si compone di n. 306 pagine compresi gli allegati.

In virtù di quanto sopra, il sottoscritto, ritiene in fede di aver esaurientemente espletato l'incarico affidatogli dall'Ill.mo Giudice.

Allegati:

A) Relazione di prima ricognizione effettuata assieme al custode IVG.

B) Visura catastale, foglio di mappa, planimetrie catastali e copia del titolo di provenienza degli immobili pignorati in Monticiano.

B1) Visura catastale, foglio di mappa, planimetria catastale e copia del titolo di



provenienza degli immobili pignorati in Chiusdino.

C) Ispezione Ipotecaria relativa agli immobili in Monticiano (SI).

C1) Ispezione Ipotecaria relativa agli immobili in Chiusdino (SI).

D) Tavola degli impianti sotterranei.

E) Certificato di Destinazione Urbanistica.

F) Pratiche edilizie.

G) Contratto di locazione ad uso commerciale.

H) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

I) Dichiarazione di conformità impianto elettrico.

L) Documentazione fotografica.

Poggibonsi, 13 maggio 2022

L'esperto stimatore

Dott. Giuseppe VANNINI

