

TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Versione privacy -

Esecuzione immobiliare: n. 65/2022

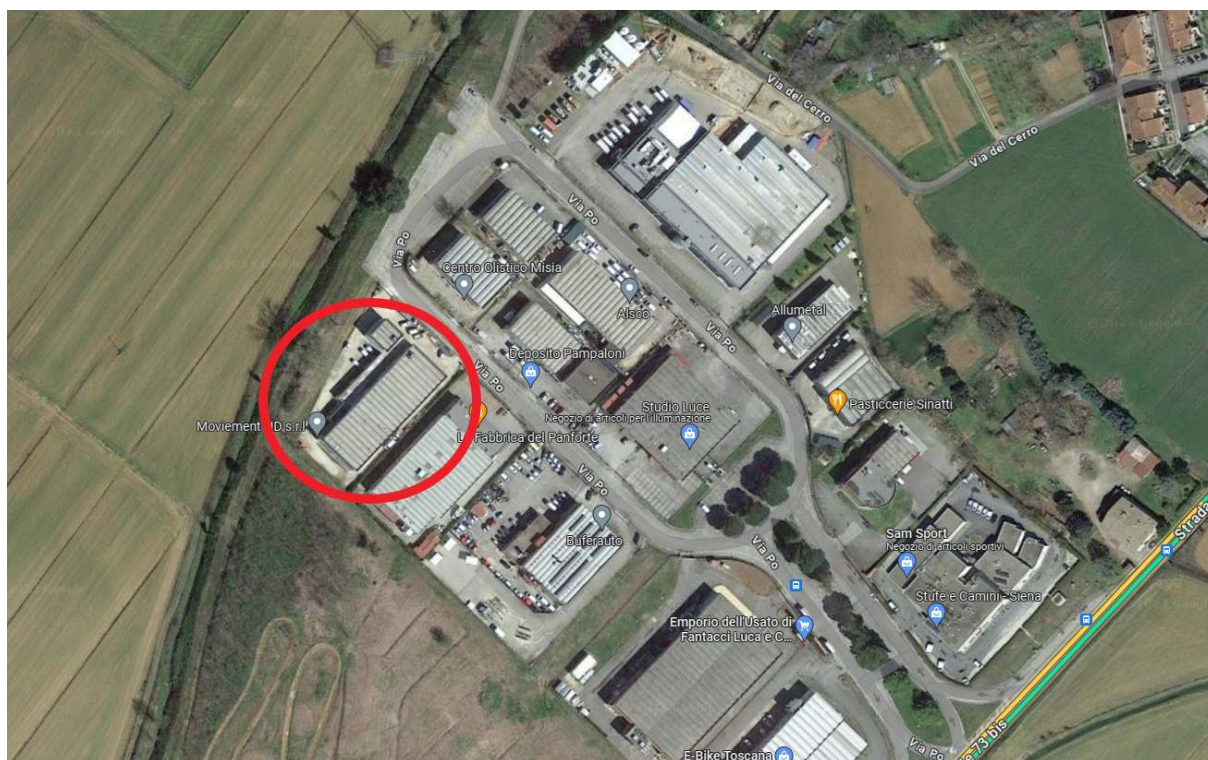
Promossa da: "BANCA ..."

Contro: "..."

Giudice dell'esecuzione: Dott. Flavio Mennella

C.T.U.: Perito Edile Michele Catoni

Individuazione dei beni in oggetto (coordinate 43.286189 - 11.262684)



Via Po, loc. Pian dei Mori, Sovicille (SI)



Indice:

1) Premesse generali	pag. 3
2) Elenco quesiti per esperto estimatore	da pag. 3 a pag. 11
3) Quesiti 8) e 9)	pag. 11 e pag. 12
4) Trascrizioni, iscrizioni, formalità, storico vent.le quesiti 1), 3) e 6)	da pag. 12 a pag. 15
5) Verifiche oneri, proprietà comune, servitù e vincoli, quesiti 4) e 5)	pag. 16
6) Strumento urbanistico comunale, quesito 10)	pag. 17 e pag. 18
7) Descrizione bene, calcolo delle consistenze, quesito 7)	pag. 19 e pag. 20
8) Calcolo delle consistenze, quesito 17)	pag. 21 e pag. 22
9) Accertamenti urbanistici, quesiti 10) e 11)	pag. 22 e pag. 23
10) Accertamenti catastali, quesiti 2), 8) e 9)	pag. 23
11) Certificazione energetica (A.P.E.), quesito 15)	pag. 24
12) Stato occupazionale, calcolo giusto canone di locazione ed indennità di occupazione, quesiti 12), 13) e 14)	da pag. 24 a pag. 26
13) Valutazione dei beni, quesito 17)	da pag. 27 a pag. 29
14) Descrizione beni per vendita, formazione lotti, quesito 16)	pag. 30



Premesse generali

Con la fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale ordinanza di nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziario, il **29/10/2022** il Giudice dott. Flavio Mennella affidava al sottoscritto Perito Edile Michele Catoni, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena al n. 873, sez. Edilizia, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. **65/2022**.

A favore di:

- "**BANCA ...**", con sede a ..., c.f. ...

Contro:

- ..., con sede in ..., c.f. ...

Accettato l'incarico il giorno **23/11/2022** con il relativo deposito, il G.E. mi ha posto i quesiti relativi ai beni oggetto di pignoramento che lo scrivente, esperto stimatore, si dovrà attenere:

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 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) *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì 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) *referisca 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 e accessori. 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.). Specifici 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;*

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale,



così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;

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 ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, 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 eseguito 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) *allegghi, 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 e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

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.);

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 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.

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti:

- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione



ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;

- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Il giudice, altresì,

precisa

che all'esperto stimatore non sono opponibili le limitazioni previste dalle norme in materia di riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

autorizza

l'esperto stimatore ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso privati e pubbliche amministrazioni tutti i documenti (anche in copia semplice) che egli ritenesse necessari od anche soltanto utili ai fini dell'espletamento dell'incarico;

l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio;

Quesiti 8) e 9)

Ricevuto l'incarico e verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, i dati riportati nel pignoramento e nella relativa trascrizione individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura. Il sottoscritto in data **30 Gennaio 2023** ha effettuato unitamente al personale dell'I.V.G. accesso ai beni sopra descritti. Per il completamento della documentazione allegata, mi sono recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Sovicille per verificare la conformità urbanistica dei beni e ritirare copia degli atti edilizi depositati. Ho effettuato inoltre visure catastali con acquisizioni delle planimetrie delle unità



immobiliari in oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio. Ho effettuato ispezione dei rogiti notarili di provenienza e dei contratti di locazione presenti. Ai sensi dell'ex art. 567 2° comma c.p.c. si accerta la completezza della documentazione. La descrizione attuale del bene è verosimilmente conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Quesiti 1), 3) e 6)

Trascrizioni, iscrizioni, formalità, storico ventennale

Così come dettato dal certificato notarile agli atti del Dr. Massimo Pagano, notaio in Siena, con studio in Siena, La Lizza n. 10, iscritto al Collegio Notarile di Siena e Montepulciano, riscontrate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento di cui sopra e fino alla data di aggiornamento del giorno 13 giugno 2022, **SI ATTESTA:**

Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.

CERTIFICAZIONE NOTARILE

ai sensi dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siena in data 30 maggio 2022 al n. 3882 del registro particolare,

contro

..., con sede in ..., c.f. ...

a favore



della "BANCA ...", con sede a ..., c.f. ...

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEI PIGNORAMENTI

Porzione di un fabbricato posto in Sovicille, via Po, consistente in:

A) un negozio* al piano terreno e primo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 648 subalterno 11, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 269, superficie catastale mq. 291, rendita Euro 736,31;

B) un negozio* al piano terreno e primo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 648 subalterno 12, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 268, superficie catastale mq. 292, rendita Euro 733,57.

CRONISTORIA CATASTALE

Gli immobili in oggetto hanno subito nel ventennio le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 29 settembre 2006 pratica n. SI0077605 in atti dal 29 settembre 2006, ultimazione di fabbricato urbano (n. 18568.1/2006), con cui gli immobili, entrambi precedentemente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 648 subalterno 8, hanno assunto gli odierni identificativi catastali;
- Costituzione del 25 luglio 2006 Pratica n. SI0059742 in atti dal 25 luglio 2006 costituzione (n.1276.1/2006), con cui l'immobile precedentemente censito al Catasto Terreni al foglio 33 particella 648 è stata accatastato al Catasto Fabbricati col predetto identificativo;
- Tipo Mappale del 19 luglio 2006 pratica n. SI0058631 in atti dal 19 luglio 2006 (n. 58631.2/2006),



con cui sono state accorpate le particelle 623, 624 e 629 del foglio 33, dando origine al particella 648 del foglio 33 sopracitata;

- Frazionamento del 23 settembre 2003 pratica n. 207964 in atti dal 23 settembre 2003 (n. 243903.1/2003), con cui la particella 621 ha dato origine alla particella 629;

- Frazionamento del 22 ottobre 2002 pratica n. 159673 in atti dal 22 ottobre 2002 (n. 259102.1/2002), con cui la particelle 592 ha dato origine alle particelle 623 e 624 e la particella 510 ha dato origine alla particella 621.

Gli immobili non hanno subito nel ventennio ulteriori variazioni catastali.

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Gli Immobili in oggetto sono pervenuti alla società ... SRL dalla società ... S.R.L., con sede in ..., c.f. ... con atto di compravendita a rogito del notaio Cocchia Antonella in data 22 luglio 2005 repertorio 946/478, trascritto a Siena in data 27 luglio 2005 al n. 4723 del registro particolare.

Alla società ... S.R.L. gli immobili sono pervenuti con atto di fusione a rogito del notaio Riccardo Coppini in data 29 dicembre 1995 repertorio 16374, trascritto a Siena in data 16 gennaio 1996 al n. 292 del registro particolare.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Nei venti anni anteriori al pignoramento e quindi fino al **30 maggio 2022** a carico degli immobili pignorati, oltre alla sopra indicata trascrizione del pignoramento, risultano gravanti:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in data 27 luglio 2005 al n. 2178 del registro particolare, in favore di Banca ... - ..., per la somma di Euro ... (...) di cui Euro ... (...) in capitale;
- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in data 10 febbraio 2010 al n. 260 del registro particolare, in favore di Banca ... - ..., per la somma di Euro ... (...), di cui Euro ... (...) in capitale;
- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in data 13 febbraio 2013 al n. 192 del registro particolare, in favore di Finanziaria ... S.P.A., per la somma di Euro ... (...) di cui Euro ... (...) in capitale;
- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in data 24 febbraio 2015, in favore di ... S.P.A., per la somma di Euro ... (...), di cui Euro ... in capitale.

ANNOTAZIONI

- Si precisa che i beni sopra descritti trattano **due laboratori artigianali** (categoria catastale C3) e NON come erroneamente trascritto "NEGOZIO" (categoria catastale C1) sulla sopra riportata relazione notarile al primo punto, "descrizione degli immobili oggetto di pignoramenti".
-



Quesito 4) e 5)**Verifiche oneri, proprietà a comune, servitù e presenza di vincoli**

Le due unità immobiliari sono inserite su di un capannone prefabbricato tipo artigianale e/o direzionale che costituisce condominio di fatto, la quota millesimale di proprietà è pari a **89/1000** per cad./una unità immobiliare. In allegato si deposita la dichiarazione dell'amministratore (datata 29 Gennaio 2024) in merito agli eventuali insoluti condominiali che recita come di seguito riportato.

"l'importo preventivato annualmente per le unità immobiliari, è il seguente: €. 348,00 per la..., quota di proprietà ed €. 892,00 per la ... s.r.l., quota di conduzione, preciso che l'importo è sintomo di un preventivo di spesa e, pertanto non attendibile sotto l'aspetto gestionale, i cui oneri derivano, ovviamente, dalle reali attività che in condominio intraprende nell'anno economico."

Il bene ricade in Vincolo Paesaggistico Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Dlgs 42/2004 - art136) aggiornamento DCR46/2019 - 153, 1973 dec, NON in Vincolo idrogeologico e qualsiasi altro tipo di vincolo.

Dalla lettura dell'elaborato planimetrico attualmente agli atti (protocollo n. SI0077605 del 29/09/2006) e del relativo elenco subalterni, si evince che i beni in oggetto (sub. 11 e sub. 12) hanno i seguenti Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.):

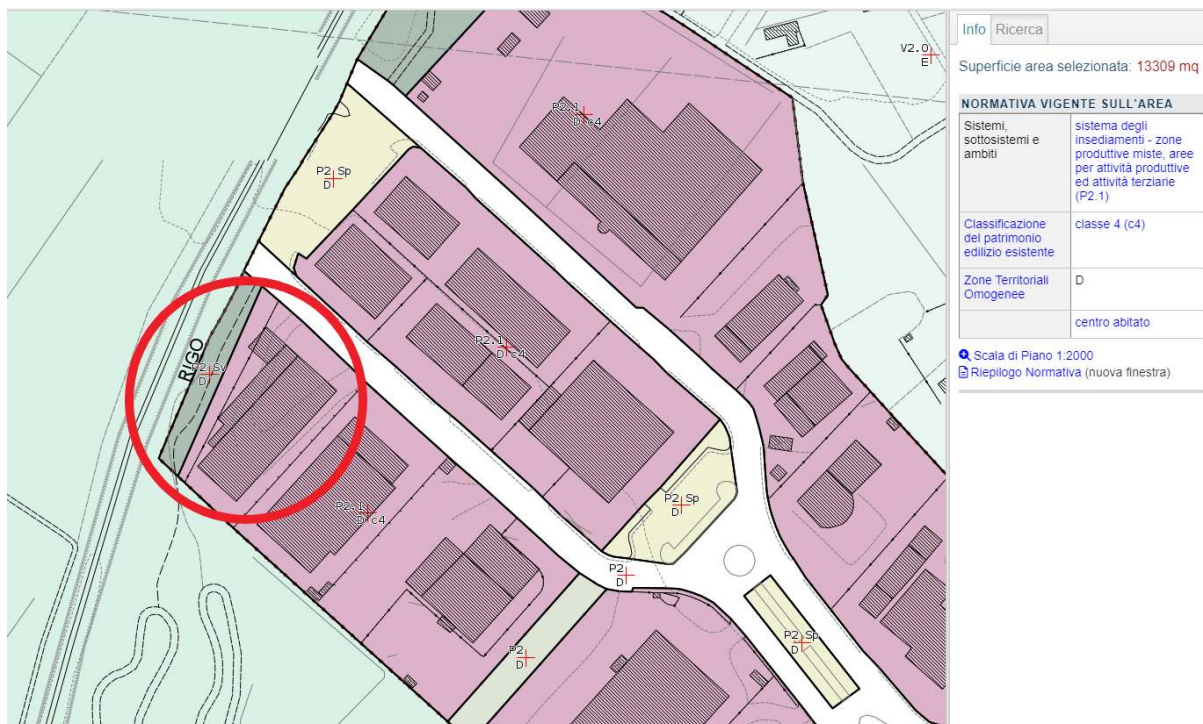
- **sub. 1 - B.C.N.C. a tutti i sub. (piazzale esterno)**



Quesito 10)

Strumento urbanistico comunale

Estratto dal **Piano Operativo** - "DISCIPLINA DI PIANO: AREE URBANE, BORGHI E NUCLEI STORICI, TERRITORIO RURALE", dal S.I.T. del COMUNE DI SOVICILLE.



Estratto di mappa dal S.I.T. del Comune di Colle Val d'Elsa (SI) – Regolamento Urbanistico

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata:

Sistemi, sottosistemi e ambiti: **sistema degli insediamenti - zone produttive miste, aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1)**

Classificazione del patrimonio edilizio esistente: **classe 4 (c4)**

Zone Territoriali Omogenee: **D**

Sistemi, sottosistemi e ambiti

sistema degli insediamenti - zone produttive miste, aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1)

1. Art. 55 Articolazione del sistema degli insediamenti



2. Art. 56 Impermeabilizzazione del suolo
3. Art. 57 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenti all'interno del sistema degli insediamenti
4. Art. 58 Filari, siepi e sistemazioni a verde a corredo del sistema degli insediamenti
5. Art. 70 Articolazione della Produzione
6. Art. 73 Zone produttive miste (P2); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico
7. Art. 74 Aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1)

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

1. Art. 18 Disposizioni generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
2. Art. 19 Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente

classe 4 (c4)

1. Art. 23 Interventi ammessi per la classe c4

Zone Territoriali Omogenee

1. Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati

D

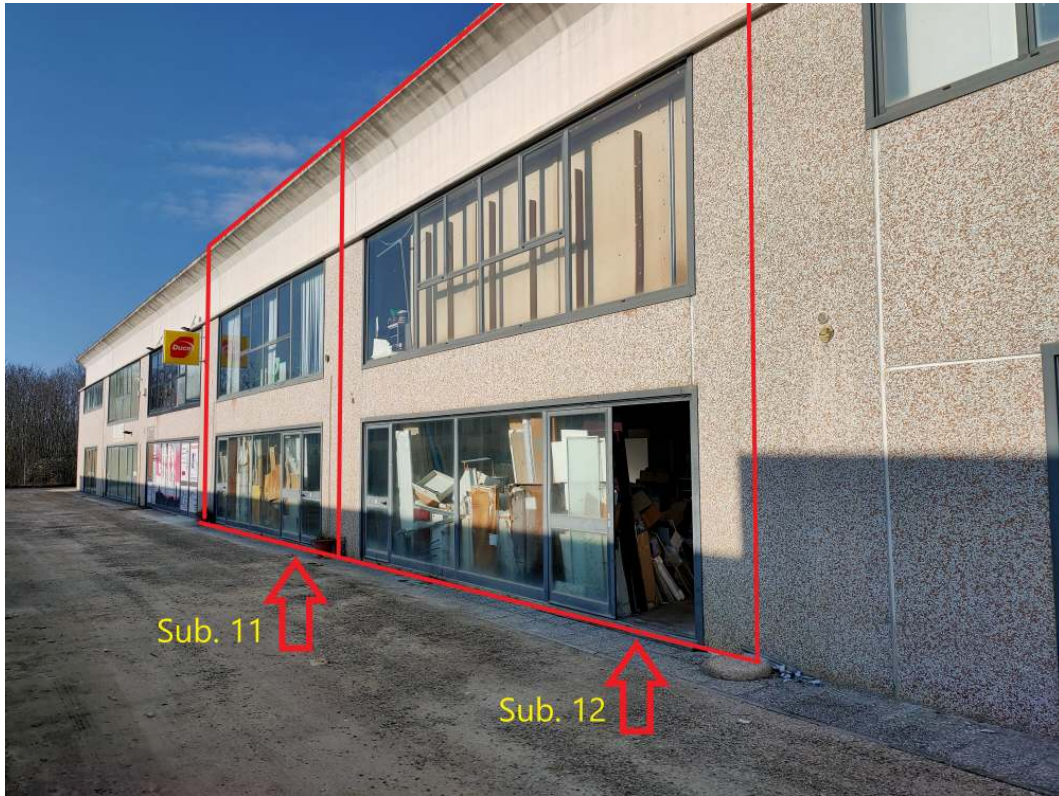
centro abitato

1. Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati



Quesito 7)

Descrizione dei beni, n° 2 laboratori artigianali



N° 2 Laboratori artigianali, posti in Via Po, loc. Pian dei Mori, Sovicille (SI)

- Via Po -



Estratto dell'elaborato planimetrico per l'individuazione delle unità all'interno dell'edificio



Trattasi di due laboratori artigianali praticamente identici, posti nella zona di Pian dei Mori, insediamento urbano prettamente destinato ad uso artigianale e direzionale, situata a soli 10 Km. dal centro di Siena e a 5 km. dall'abitato di Sovicille. Le due unità sono inserite su di un più ampio "capannone" dove insistono altre unità analoghe che costituiscano condominio di fatto. Le unità si sviluppano entrambe su due livelli, piano terra e piano primo, accessibile tramite una scala interna, entrambi i livelli si sviluppano in altezza per circa 3 metri. Al piano terra si trova l'ingresso ai locali dove si sviluppa subito un grande vano dotato di servizio igienico e antibagno, al piano primo troviamo un altro stanzone (similare a quello sottostante) dotato di ampia finestratura.

La costruzione del fabbricato risale al 2006, i pavimenti sono in cemento, (tranne che sul piano primo del sub. 12 dove è stato posato un pavimento il laminato), i rivestimenti dei bagni in ceramica, gli infissi esterni in metallo, le porte interne in legno tamburato. Gli impianti sono apparentemente tutti funzionanti ed è presente l'allaccio alla rete idrica, elettrica e fognaria comunale, NON è presente impianto di riscaldamento ne di climatizzazione estiva. L'impianto elettrico è "fuori traccia" con canalette esterne in pvc e plafoniere a soffitto. I solai interni sono in c.a. di tipo industriale con sovraccarico accidentale di 600 Kg/mq., anche la struttura prefabbricata dell'edificio è in cemento armato, le tamponature interne in blocchi di cemento. I prospetti esterni sono con pannelli di tamponamento in graniglia e la copertura è piana.

Attualmente il compendio oggetto della presente esecuzione, sia esternamente che internamente si presenta in condizioni di manutenzione ed uno stato conservativo più che sufficiente. Le rifiniture e le caratteristiche costruttive sono quelle classiche relative a questo genere di edifici.

Al momento del sopralluogo, lo scrivente C.T.U., ha rilevato un utilizzo di entrambe le unità non come uso artigianale, ma bensì di magazzino/deposito per entrambi i sub. relativi ai piani terra (ricettacolo di una miriade di oggetti legati all'arredo abitativo). Mentre per i piani primo ha notato un uso di "sala da ballo" per quanto riguarda il sub. 11, mentre di "sala mostra mobili" per il sub. 12.



Quesito 17)

Calcolo delle consistenze, laboratori

Superficie utile calpestabile (netta) del Sub. 11

La superficie utile degli ambienti **relativi al locale artigianale (sub. 11)** è la seguente:

- Locale piano terra = 130,40 mq.
- Servizio igienico + anti. = 3,50 mq.
- Locale piano primo = 133,75 mq.

TOTALE = 267,65 mq.

La superficie utile degli ambienti **relativi al locale artigianale (sub. 12)** è la seguente:

- Locale piano terra = 132,10 mq.
- Servizio igienico + anti. = 3,70 mq.
- Locale piano primo = 132,80

TOTALE = 268,60 mq.

Superficie commerciale (lorda)

Ai sensi del D.P.R. 138 del 23/03/1998, la superficie commerciale (superficie lorda) degli immobili è data dalla superficie utile delle unità compresi i divisori interni ed i muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

La superficie utile degli ambienti **relativi al locale artigianale (sub. 11)** è la seguente:

- Piano terra = 145,00 mq.
- Piano primo = 144,30 mq.

TOTALE = 289,30 mq.



La superficie utile degli ambienti **relativi al locale artigianale (sub. 12)** è la seguente:

- Piano terra = 147,00 mq.
- Piano primo = 145,30 mq.

TOTALE = 292,30 mq.

Superficie commerciale totale raggugliata

Alla superficie commerciale (lorda) delle due unità si uniscono le pertinenze esclusive moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguglio facendo riferimento allo Standard Unico Provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale, dettato dalla consulta interassociativa dei professionisti dell'immobiliare. **In questo caso NON ci sono pertinenze per le quali dobbiamo fare tale ragguglio ma utilizzo soltanto il coefficiente per intero (1,00) moltiplicato per le superfici lorde sopra calcolate, pertanto:**

Sub. 11 = 289,30 mq. X 1,00 = 289,30 mq.

Sub. 12 = 292,30 mq. X 1,00 = 292,30 mq.

Quesiti 10) e 11)

Accertamenti urbanistici

Effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Sovicille, previa richiesta mezzo pec del 27 Novembre 2023 (protocollo n. 23352/2023) ho verificato la presenza di eventuali pratiche edilizie presenti sui beni oggetto dell'esecuzione. Gli immobili risultano essere oggetto soltanto della pratica di costruzione originaria dell'intero edificio:

- *Fabbricato costruito con il Permesso a Costruire n. 23 – 2006 del 23 Febbraio 2006, successiva variante edilizia ai sensi dell'art. 83 c. 12 L.R. 1/2005 protocollo n. 12187 del 06/07/2006 e variante edilizia ai sensi dell'art. 83 c. 12 L.R. 1/2005 protocollo n. 16352 del 13/09/2006;*



- *Attestazione di abitabilità/agibilità n. 64 – 2006 del 08/11/2006 protocollo n. 19874.*

Visionate dette pratiche edilizie le ho raffrontate con lo stato di fatto, rilevato dallo scrivente in fase di sopralluogo. **Da questa comparazione NON sono emerse sostanziali criticità per le quali lo scrivente intende segnalare.**

Pertanto, contestualmente si dichiara che le rappresentazioni grafiche, oltre agli identificativi riportati negli elaborati catastali e progettuali delle licenze edilizie rilasciate e/o comunicate, sopra menzionate , corrispondono nei limiti delle tolleranze ammesse per Legge (tolleranza del 2% come consentito dall'art. 198 della L.R. 65/2014 e nel comma 1 dell'art. 34-bis del DPR 380/2001), per ubicazione e consistenza alla realtà dei luoghi ed **ESCLUSIVAMENTE IN RIFERIMENTO ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO e quindi ad esclusione delle parti comuni e/o condominiali del fabbricato dove insistono dette unità, datati al mio ultimo sopralluogo del 30 Gennaio 2023.**

Quesiti 2), 8) e 9)

Accertamenti catastali

Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 33:

La particella 648, sub. 11, località Pian dei Mori, Via Po, Sovicille, p. T. e 1°, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 269, superficie catastale mq. 291, rendita Euro 736,31; Planimetria attualmente agli atti protocollo n. SI0077605 del 29/09/2006, **RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI.**

La particella 648, sub. 12, località Pian dei Mori, Via Po, Sovicille, p. T. e 1°, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 268, superficie catastale mq. 292, rendita Euro 733,57; Planimetria attualmente agli atti protocollo N. SI0077605 del 29/09/2006, **RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI.**



Quesito 15)

Certificazione energetica

In riferimento all'[art.3 comma 3 del D.Lgs 192/2005](#) e richiamato anche dall'appendice A del DM 26/06/2015, i beni in oggetto rientrano tra gli edifici che risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'[articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412](#), il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione. Secondo i due Attestati di Prestazione Energetica (in allegato), le unità risultano essere entrambe in **classe "F"**, di seguito i dettagli:

Documento del sub. 11, codice identificativo Ape id: 0000709455 del 30/01/2024 trasmesso telematicamente in data 01/02/2024 e valido fino al 30/01/2034;

Documento del sub. 12, codice identificativo Ape id: 0000709499 del 30/01/2024 trasmesso telematicamente in data 01/02/2024 e valido fino al 30/01/2034;

Quesiti 12) 13) e 14) Stato occupazionale, calcolo del giusto canone di locazione ed indennità di occupazione

Entrambe le unità sono occupate dal terzo ... s.r.l. in forza di contratto di locazione, astrattamente opponibile alla procedura fino al 30 settembre 2029. (registrato a Firenze il 28 Ottobre 2020 al n. 21745, serie 3T e NON TRASCRITTO).

Infatti le parti hanno pattuito, alla clausola numero 2, che "la locazione avrà durata di anni 18" e, a quella seguente, che "poiché il presente contratto ha durata ultranovennale, le parti ne richiedono la trascrizione": tuttavia, quest'ultima previsione non ha sortito esito poiché il titolo non è trascritto.

Si evidenzia che porzione del laboratorio censito al subalterno 11 è occupata dal terzo Sig. ..., in forza di contratto di sub-locazione concluso con ... s.r.l. ed avente ad oggetto "porzione di detto immobile identificato nel piano primo, con accesso dal piano terra e uso del bagno". Evidentemente anche tale titolo deve ritenersi opponibile alla procedura, essendo casualmente collegato al contratto di locazione e fatto salva la diversa conclusione cui, sul punto, dovesse accedersi all'esito della verifica, da parte dell'esperto stimatore, del giusto prezzo della locazione



ai fini di cui all'art. 2923, co. 3 c.c. Ciò premesso ed in attesa della summenzionata verifica il custode ha intimato a verbale alla conduttrice ... s.r.l., in sede di primo accesso, di accantonare in favore della procedura i canoni di locazione maturati e maturandi, a decorrere da quello scaduto il primo novembre 2022.

Sulla congruità del giusto prezzo della locazione, lo scrivente C.T.U. qui di seguito si esprime nel seguente modo.

Premesso che nel contratto di locazione si enuncia che:

“considerato lo stato in cui si trova attualmente l'immobile, (fatiscente) e che necessita di importanti lavori che la conduttrice eseguirà a propria cura e spese e per il fatto che verrà destinato solamente a magazzino, il prezzo della locazione è stabilito in €. 1'800,00 (milleottocento/00) annue da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 150,00 (centocinquanta) cadauna presso il domicilio del locatore entro il giorno cinque di ogni mese.”

Nonostante l'eventuale veridicità di tali affermazioni, NON si possono ritenere congrui i 150 €/mese (equivalenti a 1'800,00 €/anno) per la locazione di tutti e due i fondi, **pertanto in canone di locazione è da ritenersi vile.***

Da una ricerca effettuata sulle offerte degli annunci di affitto attuali di immobili comparabili a quelli in esame, ubicati in zone limitrofe e con simili caratteristiche, sono emersi i seguenti prezzi di mercato:

1) <https://www.idealista.it/immobile/28665878/>

Laboratorio artigianale, in affitto in strada Statale Senese Aretina (73), 289.

160 mq., richiesta 750,00 €/mese - incidenza = **4,69 €/mq./mese (laboratorio artigianale)**

2) <https://www.idealista.it/immobile/6803984/>

Capannone con uffici, servizi e locali diversi, ideale per magazzino o opificio, in affitto in via Toscana.

1'150 mq., richiesta 3'200,00 €/mese - incidenza = **2,78 €/mq./mese (magazzino)**

A fini indicativi, si riportano i valori O.M.I. sull'incidenza €/mq./mese sulle locazioni relativi al 1° semestre del 2023;



Fascia/zona: Suburbana/CASALPIANO; destinazione: produttiva; stato conservativo: normale; emergono i seguenti risultati:

Capannoni industriali minimo €/mq./mese 1,5 – massimo €/mq./mese 2,2

Capannoni tipici minimo €/mq./mese 1,4 – massimo €/mq./mese 1,9

e Fascia/zona: Suburbana/CASALPIANO; destinazione: commerciale; stato conservativo: normale; emergono i seguenti risultati:

Magazzini minimo €/mq./mese 2,8 – massimo €/mq./mese 4,2

Alla stregua di quanto sopra riportato, il giusto canone di locazione per le due unità immobiliari si può attestare prudenzialmente con una incidenza pari a **2,50 €/mq./mese** che moltiplicato per la superficie complessiva dei due subalterni, genera un canone complessivo di $2,50 \times 581,60 \text{ mq.} =$ **1'454,00 €/mese**, corrispettivo **annuo di €. 17'448,00**.

Pertanto l'indennità di occupazione, che viene calcolata sulla base del giusto prezzo diviso 2, si attesta ad €. $1'454,00 : 2 = 727,00$ €. mensili per entrambe le unità, equivalente a **363,50 € mensili** per il sub. 11 e a **363,50 €**. per il sub. 12.

*** Pare evidente che la soma di 150,00 €/mese (equivalente a 1'800,00 €/anno) per entrambe le due unità sia di gran lunga distante dal giusto prezzo. Considerato che il contratto di affitto viene definito a canone vile, quando è stato stipulato ad un prezzo inferiore di un terzo al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923 c.c., comma 3.**



Quesito 17)

VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione dei beni in oggetto applico il metodo diretto del confronto, basato sui dati reali di mercato (**metodo confronto di mercato M.C.A.**) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili a quello in esame. Al solo scopo di riscontro e verifica viene effettuata anche una ricerca sui valori pubblicati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI).

In base agli accertamenti eseguiti con il metodo diretto del confronto, su dati reali di mercato ottenuti tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte degli annunci di vendita attuali di immobili comparabili a quelli in esame, ubicati in zone limitrofe e con simili caratteristiche, sono emersi i seguenti prezzi di mercato che vanno da un minimo di circa **570,00 €/mq.** fino a raggiungere un massimo di circa **800,00 €/mq.** Ovviamente il margine dei valori dato dalla ricerca dipende dall'immobile, relativamente al grado di qualità costruttiva, alla posizione, alle dotazioni di servizi e pertinenze, se trattasi di fabbricato di recente costruzione o meno e alle condizioni di manutenzione e conservazione. Mediamente, trattandosi di "offerte di vendita" si ricorda che dobbiamo decurtare, visto l'attuale andamento di mercato, un 10 % dovuto dallo "sconto sul prezzo rilevato in fase di trattativa".

Comparabili:

- 1) Capannone artigianale/commerciale, loc. Pian dei Mori, Sovicille (SI).
<https://www.immobiliare.it/annunci/84859310/>
350 mq., richiesta €. 273'000,00 = **780,00 €/mq.**
- 2) Complesso produttivo/industriale, loc. La Macchia, Sovicille (SI).
<https://www.immobiliare.it/annunci/59896382/>
1'750 mq., richiesta €. 1'000'000,00 = **571,43 €/mq.**
- 3) Locale commerciale/artigianale, loc. Pian dei Mori, Via Po n. 30, Sovicille (SI).
<https://www.idealista.it/immobile/20865558/>
245 mq., richiesta €. 195'000,00 = **795,92 €/mq.**



4) Locale commerciale/artigianale, loc. Pian dei Mori, Via Po n. 30, Sovicille (SI).

<https://www.idealista.it/immobile/20865574/>

118 mq., richiesta €. 95'000,00 = **805,08 €/mq.**

5) Fondo artigianale/direzionale, loc. La Macchia, Sovicille (SI).

<https://www.idealista.it/immobile/25146813/>

205 mq., richiesta €. 150'000,00 = **731,71 €/mq.**

VALORE MEDIO = 736,83 €/mq.

I comparabili riportati qui sopra sono da tenersi in considerazione, a mio avviso è da scartare soltanto il n. 2), perchè trattasi di capannone industriale troppo grande rispetto a quelli in oggetto e con una destinazione si analoga ma in sostanza differente.

Pertanto a mio avviso i più indicati per una corretta comparazione sono tutti gli altri perchè simili per caratteristiche, dimensioni e collocati nelle strettissime vicinanze.

VALORE MEDIO tra i comparabili 1), 3), 4), 5) = 778,18 €/mq. - 10% di sconto su trattativa = 700,36 €/mq.

Solamente a titolo di informativo e di riscontro, si riportano i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), relativi al 1° semestre del 2023; Fascia/zona: Suburbana/CASALPIANO; destinazione: produttiva; stato conservativo: normale; emergono i seguenti risultati: (valore mercato €/mq.)

Capannoni industriali minimo €/mq. 480,00 – massimo €/mq. 680,00

Capannoni tipici minimo €/mq. 420,00 – massimo €/mq. 590,00

e relativi al 1° semestre del 2023; Fascia/zona: Suburbana/CASALPIANO; destinazione:



commerciale; stato conservativo: normale; emergono i seguenti risultati: (valore mercato €/mq.)

Magazzini minimo €/mq. 590,00 – massimo €/mq. 830,00

Pertanto, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, considerato che si presentano in condizioni di manutenzione ed in uno stato conservativo più che sufficiente, si ritiene congruo applicare un prudenziale valore di mercato pari a **€/mq. 700,00**, pertanto:

Sub. 11 = 289,30 mq. X 700,00 €/mq. = €. 202'510,00

Sub. 12 = 292,30 mq. X 700,00 €/mq. = €. 204'610,00

TOTALE (ipotetico valore sul libero mercato attuale) = €. 407'120,00

Adeguamenti:

Abbattimento forfettario - 0,20 %, correzione percentuale del valore di mercato, in virtù della particolare circostanza per la quale viene effettuata la stima (vendita forzata) sommata ad una ulteriore riduzione forfettaria per l'assenza di garanzia di vizi occulti ed altre inferiori garanzie civilistiche.

€. 407'120,00 X 0,80 = €. 325'696,00

Lotto UNICO, prezzo base d'asta = €. 325'696,00

ARROTONDAMENTO a €. 325'700,00

trecentoventicinquemilasettecento/00 €.



Considerazioni sul valore dell'immobile e sul grado di commerciabilità

Il compendio oggetto dell'esecuzione conserva un grado di commerciabilità appena sufficiente. A parere dello scrivente C.T.U. si prevedono delle difficoltà in una veloce vendita del lotto dovuto dalla crisi del settore artigianale. (Il territorio Senese dal 2012 al 2022 ha perso più di duemila botteghe con una percentuale del -20%).

Quesito 16) Descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita

LOTTO UNICO:

n. 2 Laboratori artigianali analoghi, posti in Via Po n. 16, Sovicille (SI) e censiti al Catasto Fabbricati di detto comune:

al foglio 33, particella 648, sub. 11, località Pian dei Mori, Via Po, Sovicille, p. T. e 1°, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 269, superficie catastale mq. 291, rendita Euro 736,31;

al foglio 33, particella 648, sub. 12, località Pian dei Mori, Via Po, Sovicille, p. T. e 1°, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 268, superficie catastale mq. 292, rendita Euro 733,57.

I beni sono entrambi conformi sia urbanisticamente che catastalmente.

Lotto UNICO, prezzo base d'asta = €. 325'700,00

trecentoventicinquemilasettecento/00 €.

Il sottoscritto, con la speranza, di aver assolto all'incarico affidato, ringrazia per la fiducia di cui è stato onorato.

Siena li, 01/02/2024

In fede, il C.T.U. Perito Edile Michele Catoni



Elenco allegati:

All. 1) – Documentazione fotografica;

All. 2) – Documentazione catastale (visure storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico e elenco subalterni);

All. 3) – Titoli edilizi;

All. 4) – Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.);

All. 5) – Contratto di locazione;

All. 6) – Dichiarazione dell'amministratore di condominio per eventuali spese insolute;

All. 7) – Atto di fusione per incorporazione, Notaio Coppini, repertorio n. 16374 – raccolta n. 5653.















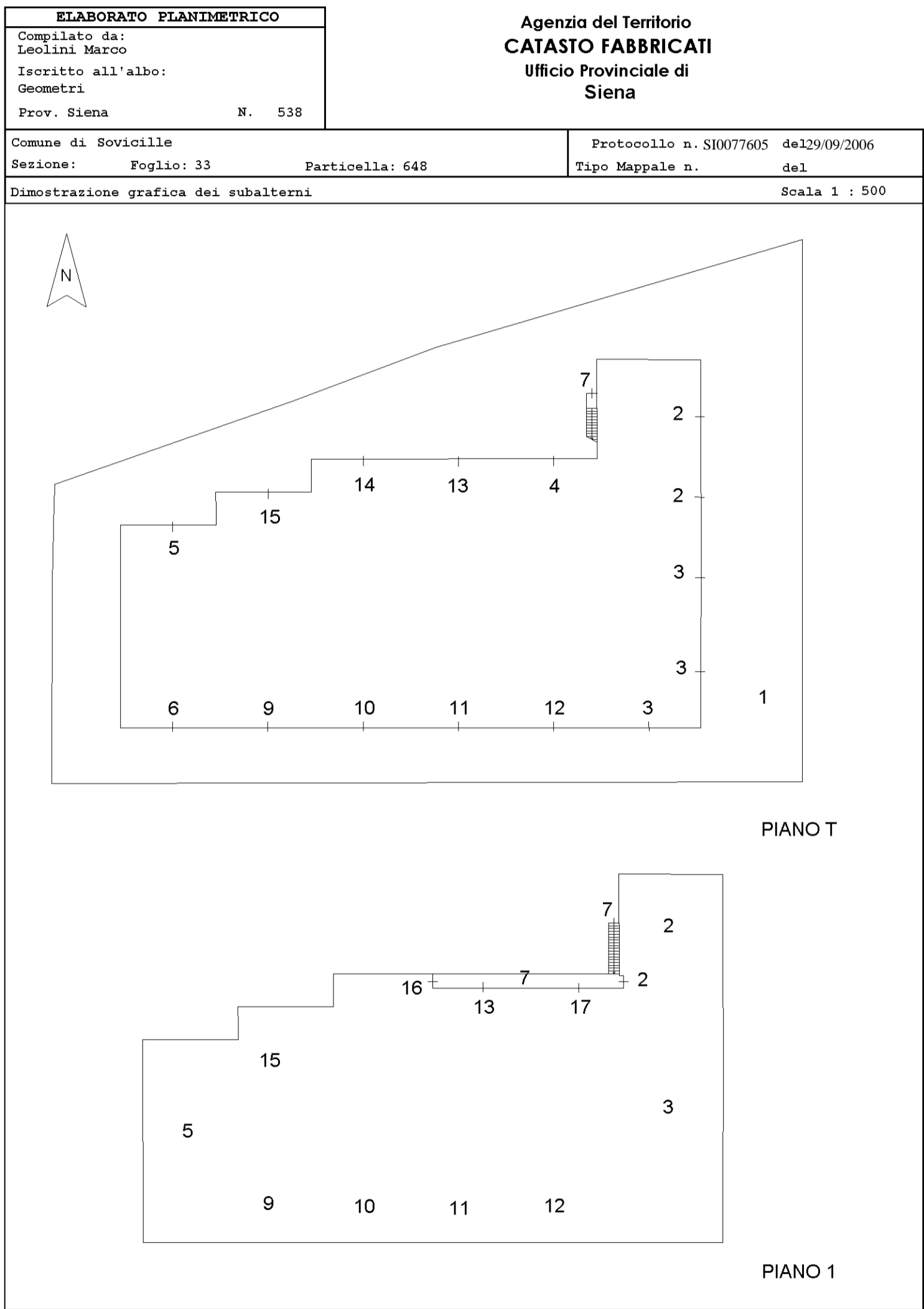












ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SOVICILLE	Sezione	Foglio 33	Particella 648	Tipo mappale	del:
---------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	localita' pian dei mori- sovicille					BCNC A TUTTI I SUBALTERNI (PIAZZALE)
2	localita' pian dei mori- sovicille		T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
3	localita' pian dei mori- sovicille		T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
4	localita' pian dei mori- sovicille		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
5	localita' pian dei mori- sovicille		T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
6	localita' pian dei mori- sovicille		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
7	localita' pian dei mori- sovicille		T-1			BCNC AI SUB 2-17-13-16
8						SOPPRESSO
9	localita' pian dei mori- sovicille		T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
10	localita' pian dei mori- sovicille		T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
11	localita' pian dei mori- sovicille		T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
12	localita' pian dei mori- sovicille		T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
13	localita' pian dei mori- sovicille		T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
14	localita' pian dei mori- sovicille		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
15	localita' pian dei mori- sovicille		T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
16	localita' pian dei mori- sovicille		1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
17	localita' pian dei mori- sovicille		1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Visura telematica



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0077605 del 29/09/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sovicille

Localita' Pian Dei Mori- Sovicille

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 648

Subalterno: 11

Compilata da:
Leolini Marco

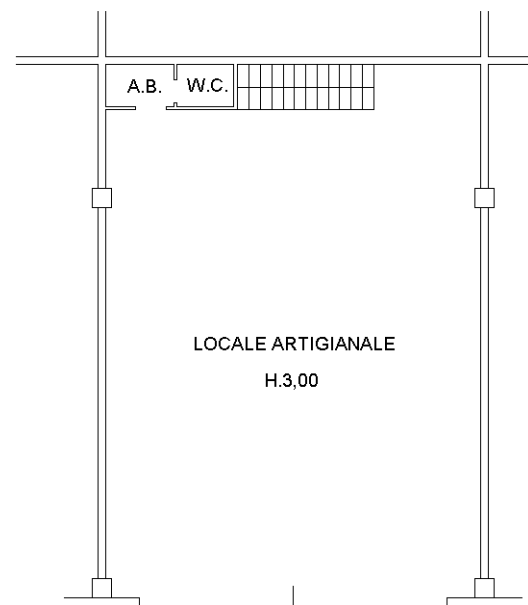
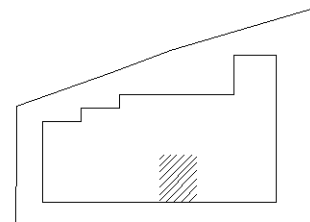
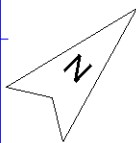
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Siena

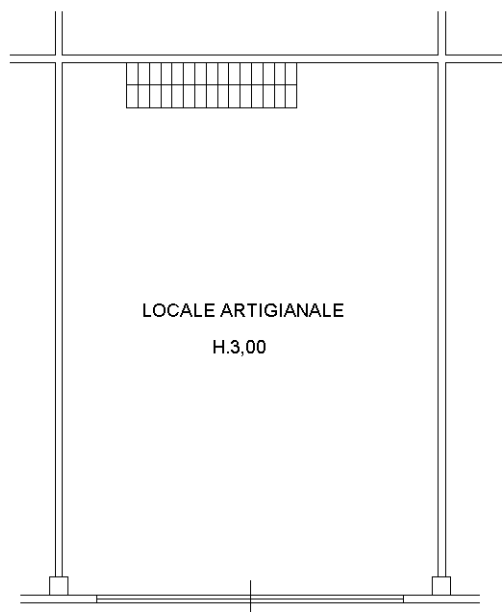
N. 538

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO T



PIANO 1

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0077605 del 29/09/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sovicille

Localita' Pian Dei Mori- Sovicille

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 33
Particella: 648
Subalterno: 12

Compilata da:
Leolini Marco

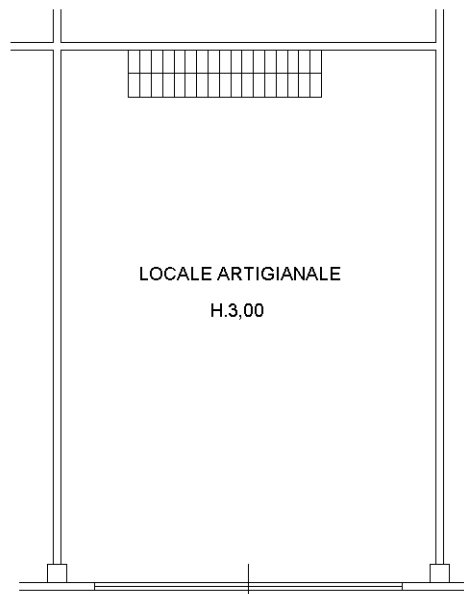
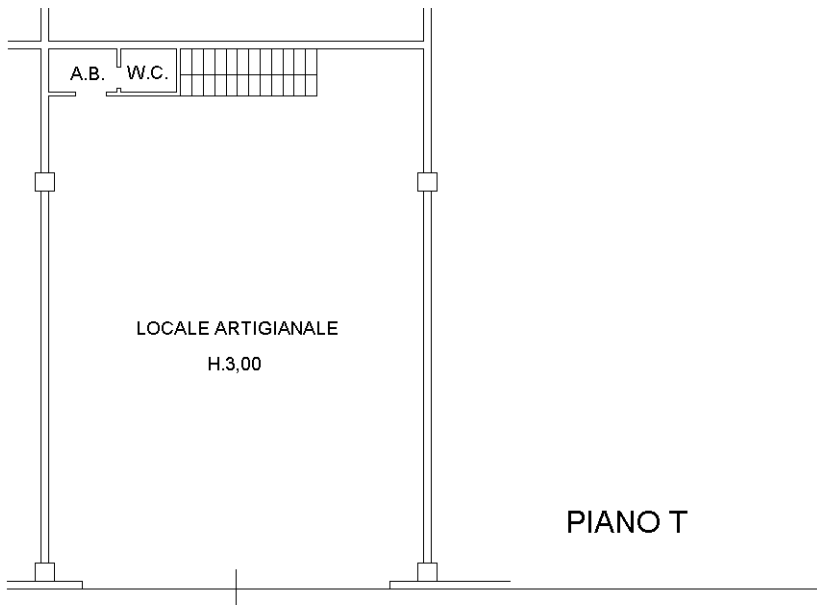
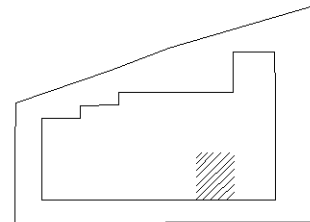
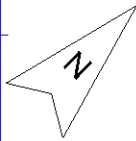
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Siena

N. 538

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

Dati della richiesta	Comune di SOVICILLE (Codice:I877)
	Provincia di SIENA
Catasto Fabbricati	Foglio: 33 Particella: 648 Sub.: 11

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	648	11			C/3	1	269 m²	Totale: 291 m²	Euro 736,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA PO Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I877 - Foglio 33 - Particella 648

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	648	11			C/3	1	269 m²		Euro 736,31	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2012 Pratica n. SI0187129 in atti dal 18/12/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 88982.1/2012)	
Indirizzo		VIA PO Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I877 - Foglio 33 - Particella 648

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	648	11			C/3	1	269 m ²		Euro 736,31	VARIAZIONE del 29/09/2006 Pratica n. SI0077605 in atti dal 29/09/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 18568.1/2006)	
Indirizzo		LOCALITA' PIAN DEI MORI Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 29/09/2006 Pratica n. SI0077605 in atti dal 29/09/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 18568.1/2006)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	648	8			F/3					COSTITUZIONE del 25/07/2006 Pratica n. SI0059742 in atti dal 25/07/2006 COSTITUZIONE (n. 1276.1/2006)	
Indirizzo		LOCALITA' PIAN DEI MORI- SOVICILLE Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 29/09/2006

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 25/07/2006 Pratica n. SI0059742 in atti dal 25/07/2006 COSTITUZIONE (n. 1276.1/2006)
--------------------------	---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

Dati della richiesta	Comune di SOVICILLE (Codice:I877)
Catasto Fabbricati	Provincia di SIENA
	Foglio: 33 Particella: 648 Sub.: 12

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	648	12			C/3	1	268 m²	Totale: 292 m²	Euro 733,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA PO Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I877 - Foglio 33 - Particella 648

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	648	12			C/3	1	268 m²		Euro 733,57	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2012 Pratica n. SI0187130 in atti dal 18/12/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 88983.1/2012)	
Indirizzo		VIA PO Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I877 - Foglio 33 - Particella 648

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	648	12			C/3	1	268 m ²		Euro 733,57	VARIAZIONE del 29/09/2006 Pratica n. SI0077605 in atti dal 29/09/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 18568.1/2006)	
Indirizzo		LOCALITA' PIAN DEI MORI Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 29/09/2006 Pratica n. SI0077605 in atti dal 29/09/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 18568.1/2006)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	648	8			F/3					COSTITUZIONE del 25/07/2006 Pratica n. SI0059742 in atti dal 25/07/2006 COSTITUZIONE (n. 1276.1/2006)	
Indirizzo		LOCALITA' PIAN DEI MORI- SOVICILLE Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 29/09/2006

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

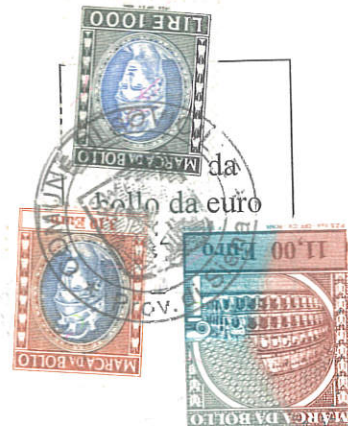
DATI DERIVANTI DA

COSTITUZIONE del 25/07/2006 Pratica n. SI0059742 in atti dal 25/07/2006 COSTITUZIONE (n. 1276.1/2006)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



ATTESTAZIONE DI AGIBILITA'
(Art. 86, comma 3, L.R. 1/2005)

Il sottoscritto arch. Simone Cellesi con studio

in Siena, via C. Maccari n.1,

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena

al n. 285, in qualità di tecnico asseverante, sotto la propria responsabilità, anche penale ai sensi della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1;

VISTI i seguenti atti autorizzati per esecuzione di opere edilizie nell'immobile situato in:

Via loc. Pian dei Mori e catastalmente descritto al N.C.E.U.

del Comune di Sovicille al Foglio di mappa n. 33

particella/e n. 648 subalterno n. 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 di proprietà

di _____ nato a Siena

il _____ e residente in Sovicille

la cui destinazione d'uso dell'immobile e lo stato dei luoghi, così come definiti nella rappresentazione grafica degli allegati risulta legittimata dai seguenti atti amministrativi:

Permesso di Costruire, Comune di Sovicille n.23 del 23 febbraio 2006

Variante ai sensi art.83 c.12 L.R.1/2005, Comune di Sovicille n. prot.12187 del 06-07-2006

Variante ai sensi art.83 c.12 L.R.1/2005, Comune di Sovicille n. prot.16352 del 13-09-2006

VISTO il Certificato di collaudo statico redatto dal dott. ing. Giovanni Toscano

In data 6 novembre 2006 (L. 1086/71, art. 7 – opere in c.a. o acciaio) (D.M. 20.11.1987 – opere in muratura),

oppure

ATTESTATA l'inesistenza di opere per cui si renda necessario il collaudo statico;

VISTA la certificazione di ultimazione lavori in data 8 novembre 2006 del Direttore dei lavori attestante anche la conformità rispetto al progetto approvato e con le norme igienico-sanitarie, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

VISTA la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli Uffici Catastali con l'attestazione delle presentazioni avvenuta il 25-07-06; 29-09-2006 e 23-10-2006;

VISTI gli allacciamenti ai servizi di rete (fognatura, acquedotto, illuminazione, gas) oppure, in caso di impianti non collegati alla pubblica fognatura, l'autorizzazione allo scarico rilasciata dal Comune

di Sovicille al n. _____ in data _____;

VISTA la dichiarazione di conformità degli impianti alla regola dell'arte prevista dalla Legge n. 46/90 rilasciata,

- Per l'impianto elettrico, da TQ TECNOQUADRI s.n.c. il 11 ottobre 2006;

- Per l'impianto termico, da _____ il _____;

- Per l'impianto idraulico, da ditta Ciabatti Riccardo il 08 NOV. 2006;

- Per l'allacciamento gas, da _____ il _____;

- _____ il _____;

- _____ il _____;

VISTO, in allegato alla certificazione L. n. 46/90, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. ed all'Albo degli Artigiani della Ditta installatrice con indicazione delle lettere cui si riferiscono le abilitazioni della stessa ed il nome del responsabile tecnico, (con data non anteriore a mesi 6) (impianto elettrico, termico, idraulico) rilasciata da C.C.I.A. Siena il 05-09-2006.

VISTA la certificazione di prevenzione incendi rilasciata dal Comando dei Vigili del Fuoco per le attività soggette in data _____ prot. n. _____;

VISTA la dichiarazione del progettista relativa al rispetto delle prescrizioni della L. n. 13/89 e Regolamento di attuazione approvato con D.M.L.L. 236/89 relativa al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche presentata al Comune di Sovicille in data di presentazione degli elaborati di progetto,

oppure allegata alla presente;

DICHIARA

ai sensi dell'art. 86 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1

ABITABILE

l'immobile posto in Via LOC: PIAN DEI MORI, identificato al N.C.E.U.

al Foglio di mappa n.33 particella/e n. 648
con la seguente destinazione d'uso:

- Residenziale
- Industriale e artigianale
- Commerciale
- Turistico-ricettiva
- Direzionale
- Pubblica o interesse pubblico

- Agricola e attività ad essa connesse
- Parcheggio
- Verde privato

nella composizione individuata nella sottostante tabella

COMUNE DI SOVICILLE

Via o Piazza	n. civico	Foglio	Particella/e
Loc. Pian dei Mori	_____	33	648

Piano (1)	Sub	Destinazione	Vani utili n.	V.U. Bagno n.	V.U. Mq. (2)	Vani accessori (3) n.	Vani accessori Mq.	Sup. netta totale	Sup. lorda totale	Pertinenza del sub. (4)
T-1	2	Artigianale	2	3	270			270	312	
T-1	3	Artigianale	3	2	399			399	450	
T	4	Artigianale	1	2	136			136	144	
T-1	5	Artigianale	2	2	309			309	341	
T	6	Artigianale	1	1	108			108	115	
T-1	9	Artigianale	2	1	230			230	254	
T-1	10	Artigianale	2	1	268			268	292	
T-1	11	Artigianale	2	1	268			268	292	
T-1	12	Artigianale	2	1	268			268	292	
T-1	13	Artigianale	2	2	193			193	216	
T	14	Artigianale	1	1	137			137	145	
T-1	15	Artigianale	2	1	196			196	220	
1	16	Artigianale	1	1	67			67	72	
1	17	Artigianale	1	1	67			67	72	

- (1) Indicare le singole unità immobiliari, così come accampionate al N.C.E.U.
 (2) Valori reali, non ridotti del 60%.
 (3) Ripostigli, magazzini, cantine ecc.
 (4) Indicare di quale unità immobiliare è pertinenza.

Ai sensi dell'art. 86, comma 3, della L.R. n. 1/2005 e dell'art. 4, comma 4, del D.P.G.R. 23 novembre 2005 n. 62/R, si allega la certificazione di conformità delle opere eseguite sulla



copertura alle misure preventive e protettive e copia del fascicolo dell'opera, ove ne sia prevista la redazione ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D. Lgs. n. 494/1996, come modificato dal D. Lgs. n. 276/2003.

Data 8 novembre 2006

Il Tecnico Asseverante

Arch. Simone Cellesi



DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E8 attività industriali, artigianali e assimilabili	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 14	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	---	---

Dati identificativi



Comune: Sovicille
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: VIA PO 16
 Piano: TERRA
 Interno:
 Coordinate GIS: 43.266185 N; 11.262661 E

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 2006
 Superficie utile riscaldata (m²): 272
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 1000
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Sovicille (1877)	Sezione	0	Foglio	33	Particella	648
Subalterni	da 12 a 12	da	a	da	a	da	a

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <p>CLASSE ENERGETICA F</p> <p>EP gl,nren 171.94 kWh/m²anno</p>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
INVERNO	ESTATE							



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/> Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 171.94 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	4972 Sm ³	
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO₂ 34.39 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Installazione Impianto di riscaldamento a pompa di calore	NO	10	E (150 kWh/m ² anno)	E 150 kWh/m ² anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1000	m ³
S - Superficie disperdente	369	m ²
Rapporto S/V	0.369	
EP _{H,nd}	112.74	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0811	-
Y _{IE}	0.839	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.66 η_n	0	171.94
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria								
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000709499

VALIDO FINO: 30/01/2034



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Attualmente l'immobile è privo di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria per cui si raccomanda l'installazione di un impianto a pompa di calore

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	MICHELE CATONI	
Indirizzo	Asciano LOC.LEONINA, PODERE LE SPLANDOLE 21	
E-mail	michelecatoni@yahoo.it	
Telefono	3383794729	
Titolo	Perito Industriale Indirizzo Edilizia	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati; Periti Industriali; Siena; 873;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore MICHELECATONI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Incarico conferito dall'autorità giudiziaria nell'ambito di procedura esecutiva del Tribunale di Siena, RGE 65-22, attestato redatto per consentire la vendita del bene	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	NO
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 30/01/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

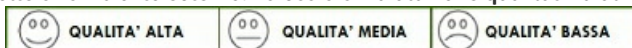
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza la seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E8 attività industriali, artigianali e assimilabili	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 14	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	---	---

Dati identificativi



Comune: Sovicille
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: VIA PO 16
 Piano: TERRA
 Interno:
 Coordinate GIS: 43.266185 N; 11.262661 E

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 2006
 Superficie utile riscaldata (m²): 272
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 1000
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Sovicille (1877)	Sezione	0	Foglio	33	Particella	648
Subalterni	da 11 a 11	da	a	da	a	da	a

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <p>CLASSE ENERGETICA F</p> <p>EP gl,nren 171.94 kWh/m²anno</p>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
INVERNO	ESTATE							



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/> Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 171.94 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	4972 Sm ³	
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO₂ 34.39 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Installazione Impianto di riscaldamento a pompa di calore	NO	10	E (150 kWh/m ² anno)	E 150 kWh/m ² anno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 0000709455

VALIDO FINO: 30/01/2034

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1000	m ³
S - Superficie disperdente	369	m ²
Rapporto S/V	0.369	
EP _{H,nd}	112.74	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0811	-
Y _{IE}	0.839	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{ren}
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.66 η_n	0	171.94
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria								
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000709455

VALIDO FINO: 30/01/2034



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Attualmente l'immobile è privo di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria per cui si raccomanda l'installazione di un impianto con generatore a pompa di calore.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	MICHELE CATONI	
Indirizzo	Asciano LOC.LEONINA, PODERE LE SPLANDOLE 21	
E-mail	michelecatoni@yahoo.it	
Telefono	3383794729	
Titolo	Perito Industriale Indirizzo Edilizia	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati; Periti Industriali; Siena; 873;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore MICHELECATONI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Incarico conferito dall'autorità giudiziaria nell'ambito di procedura esecutiva del Tribunale di Siena, RGE 65/2022, attestato redatto per consentire la vendita del bene	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 30/01/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

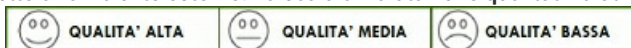
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonch con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stes sa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





Data Ape:30/01/2024

Con la presente si attesta che il tecnico CATONI MICHELE ha trasmesso telematicamente in data 01/02/2024
L'APE id: 0000709455 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R.
39/2005 n. 000133516
relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:
I877.0.33.648.11





Data Ape:30/01/2024

Con la presente si attesta che il tecnico CATONI MICHELE ha trasmesso telematicamente in data 01/02/2024
L'APE id: 0000709499 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R.
39/2005 n. 000133531

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

I877.0.33.648.12



CONTRATTO DI LOCAZIONE di MAGAZZINO

uso diverso da abitazione di durata ultranovennale

Con la presente scrittura privata redatta in quadruplica originale di cui uno per l'Ufficio del Registro ed uno ad uso pubblicità immobiliare per la trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio Pubblicità Immobiliari, oggi 01.10.2020 (uno ottobre duemilaventi) in Sovicille

il locatore **società** _____, con sede in _____,
_____ già con sede a _____, località _____, strada _____ di _____
_____ codice fiscale e numero d'Iscrizione al Registro delle Imprese
di Siena _____, qui rappresentata dal suo legale rappresentante
_____ (nata a _____, c.f. _____)

AFFITTA

alla conduttrice **società** _____ **S.R.L.** con sede in _____
_____, Via _____, codice fiscale e numero d'Iscrizione al
Registro delle Imprese di _____, domiciliata nei locali
oggetto della locazione, qui rappresentata dal suo legale rappresentante
_____ (nato a _____ e residente a _____, via del _____),

PREMESSO

che la società _____ ha necessità di reperire, nel Comune di
Sovicille (SI) un fondo ove collocare la propria merce;

che la _____ è proprietaria, tra le altri, di un fondo attualmente
inutilizzato e libero, da destinare a magazzino e precisamente i locali siti a
Sovicille (SI) Via Po, Piano T-1 cat. C/3 per un totale di consistenza di mq.
537, censiti al Catasto Urbano al Foglio 33 Particella 648 Sub 11 (di 269 mq



*rendita e catastale Euro:736,31) e Particella 648 sub 12 (di 268 mq e
rendita catastale Euro 733,58)*

che pertanto la _____ ha chiesto alla _____, che
acconsente, di poter avere in locazione detto immobile, sito a Sovicille (SI)
Via Po, Piano T-1 cat. C3 Foglio 33 Particella 648 Sub 11 e sub 12 per un
totale di consistenza di mq. 537, per potervi collocare la propria merce;
che inoltre la la _____ è proprietaria, ANCHE di altro fondo,
anch'esso inutilizzato e libero, sempre situato a Sovicille (SI) Via Po, Piano
T-1 cat. C/3 censito al Catasto Urbano al Foglio 33 Particella 648 Sub 3,
cat. C/3, cl 1 di 403 mq e rendita Euro:1.103,10, CHE RIMANE NELLA
DISPONIBILITA' DELLA PROPRIETARIA

tutto ciò premesso le parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO APPRESSO

- 1) la società _____ s.r.l. concede in locazione alla società _____
_____ s.r.l. che accetta, il fondo da destinare a magazzino e precisamente
i locali siti a Sovicille (SI) Via Po, Piano T-1 cat. C/3 per un totale di
consistenza di mq. 537, censiti al Catasto Urbano al Foglio 33 Particella 648
Sub 11 (di 269 mq *rendita e catastale Euro:736,31) e Particella 648 sub 12
(di 268 mq e rendita catastale Euro 733,58)*
- 2) La locazione avrà durata di anni diciotto (18) con inizio dal 01 ottobre
2020 fino al 30 settembre 2038 con successivo rinnovo tacito di 6 (sei) anni
in 6 (sei) a decorrere dalla prima scadenza, salva la facoltà della locatrice di
recedere dal contratto o dare disdetta ai sensi dell'art. 28 L. 392/1978 da
comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata 12 (dodici) mesi
prima della scadenza.



3) Poichè il presente contratto ha durata ultranovennale, le parti ne richiedono la trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliari, per darne idonea pubblicità e renderne edotti tutti coloro che potrebbero averne interesse

4) La conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, della legge 392/78, in qualsiasi anche senza motivi particolari, dandone preavviso almeno 6 mesi prima.

5) considerato lo stato in cui si trova attualmente l'immobile, (fatiscente) e che necessita di importanti lavori che la conduttrice eseguirà a propria cura e spese e per il fatto che verrà destinato solamente a magazzino, il prezzo della locazione é stabilito in €uro. 1.800,00= (milleottocento/00) annue da pagarsi in rate mensili anticipate di €uro. 150,00= (centocinquanta/00) cadauna presso il domicilio del locatore entro il giorno cinque di ogni mese.

6) La conduttrice non potrà ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

7) I locali si concedono per il solo uso di magazzino, con facoltà di sublocazione e cessione anche parziale.

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che NON comporta contatti diretti con il pubblico.

8) Il locatore dichiara che l'immobile é in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità.



9) La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, anche se in cattivo stato di manutenzione e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Dichiara quindi di accettare l'immobile nello stato di fatto in cui si trova,

10) La conduttrice potrà apportare modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni ai locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, anche senza il preventivo consenso del locatore.

11) Sono a carico della conduttrice gli oneri accessori, quali, a mero titolo esemplificativo, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, il servizio di pulizia, la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas e del telefono. Sono altresì a carico della conduttrice le spese condominiali.

Le relative somme saranno corrisposte direttamente dalla conduttrice agli enti fornitori o agli aventi diritto.

Sono parimenti a carico della conduttrice le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

Sono altresì a carico della conduttrice gli interventi anche di manutenzione straordinaria che la stessa conduttrice dovesse effettuare in conseguenza del tipo di attività da esercitare nei locali oggetto della locazione.

12) La conduttrice esonera il locatore espressamente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dalla assenza o inavvertenza del portiere.



13) La conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare dai suoi dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

14) Il locatore é esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

A decorrere dall'inizio della locazione saranno a carico della Conduttrice le utenze Enel, Gas, Acqua, e, Nettezza urbana; pertanto, la Conduttrice si impegna ed obbliga a volturare a proprio nome tali utenze.

15) La conduttrice si costituisce da questo momento custode.

La conduttrice si impegna a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e si impegna a riconsegnarlo nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso,.

16) Sono a carico della conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

17) La clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle vigenti leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

18) La registrazione verrà effettuata a cura del locatore .

19) La data della presente scrittura é quella dell'inizio della locazione.

20) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati, e ove egli più non li occupi, o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di SOVICILLE (SI) ove é situato l'immobile locato .

21) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.



22) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675);

23) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della L. 27/7/78 n. 392, della legge 9/12/98 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, confermato e sottoscritto in Sovicille (SI), li 01 ottobre 2020

IL LOCATORE

LA CONDUTTRICE

Accettiamo il contratto ed espressamente ai sensi dell'art. 1341 c.c. la clausola relativa alla risoluzione espressa. Inoltre ai sensi dell'art. 1342 secondo comma del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1) [descrizione bene], 2) [durata], 3) [trascrizione contratto ultranovennale], 4) [facoltà disdetta conduttrice], 5) [prezzo della locazione], 7) [destinazione uso di magazzino], 9) [stato dei locali], 10) [possibilità di apportare modifiche], 11) [oneri a carico della conduttrice], 15) [custodia e obbligo di diligenza e buona fede] e 20) [elezione domicilio per notifica atti].

IL LOCATORE

LA CONDUTTRICE



Viale Mazzini n° 11/A
Tel 0577 49398
Orario al Pubblico
Lunedì Martedì Giovedì ore 9.00-12.00 / 15.00-17.00
Mercoledì 15.00-17.00 Venerdì chiuso

Siena, 29 Gennaio 2024

**Egr. Sig.
CATONI MICHELE
Sua sede**

OGGETTO: Condominio Via Po n. 16 - Sovicille

La presente, in qualità di amministratore pro tempore del condominio all'oggetto, per trasmettere in allegato copia del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali del condominio, nonché attribuzione del codice fiscale presso l'anagrafica tributaria, in quanto il condominio è regolarmente costituito.

Segnalo, altresì che la proprietà S.r.l. e la conduzione S.r.l., alla data odierna, non hanno debiti con il condominio.

L'importo preventivato annualmente per le unità immobiliari, è il seguente: € 348,00 per la S.r.l., quota di proprietà ed € 892,00 per la S.r.l., quota di conduzione, preciso che l'importo è sintomo di un preventivo di spesa e, pertanto, non attendibile sotto l'aspetto gestionale, i cui oneri derivano, ovviamente, dalle reali attività che il condominio intraprende nell'anno economico.

Con l'occasione, porgo cordiali saluti.

L'Amministratore
Petrini Geom. Gianni



TABELLE MILLESIMALI
E
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

FABBRICATO
ARTIGIANALE

VIA PÒ
PIAN DEI MORI
Comune di Sovicille, foglio 33, part.648



Condominio

Artigianale

Loc. Pian dei Mori

Impresa costruttrice:

Il sottoscritto arch. Simone Cellesi, nato a Siena il 08 - 07 - 1965, c.f. con studio professionale in Siena, via Maccari n.1, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena con il n.285, incaricato dalla ditta s.r.l. per la formazione delle Tabelle Millesimali e Regolamento di Condominio del suddetto stabile, comunica quanto segue:

Per la formazione delle tabelle millesimali sono stati adottati criteri di valutazione oramai canonizzati per questo tipo di operazione, comunque, i parametri adoperati, sono riassunti nella Relazione Introduttiva e nei capitoli susseguenti.

il tecnico: arch. Simone Cellesi

Indice generale

- Relazione introduttiva, illustrativa ed esplicativa
- Tabella A delle proprietà individuali
- Planimetrie delle unità immobiliari - planimetrie dell'immobile



Relazione introduttiva, illustrativa ed esplicativa

Le Tabelle Millesimali sono eseguite sulle planimetrie catastali e di progetto.

Il fabbricato è di nuova costruzione, con destinazione diversa da quella abitativa.

Tutte le unità immobiliari hanno ingresso indipendente, oltre ad un piazzale comune a parcheggio.

L'edificio si trova nelle vicinanze della frazione "Le Volte Basse", nel comune di Sovicille, all'interno della lottizzazione di Pian dei Mori, costruito per usi artigianali.

Si affaccia lungo una via interna alla lottizzazione poco trafficata e su zone a parcheggio.

Si compone di n.14 unità immobiliari, collocate nel seguente modo: hanno ingresso al piano terra o al piano primo, e si sviluppano su uno o due piani.

a- Parti comuni a tutte le u.i.

- Aree esterne: sub.1.
- Arre esterne sub.7 per le u.i. sub.16, 13, 17, 2, 3.

non ci sono aree comuni interne

- Coperture.
- facciate esterne, cancello e recinzioni
- zone tecniche (alloggiamento contatori).

b- Parti private

- | | |
|------------------|-------|
| - U.I. | n° 14 |
| - Resedi privati | n° 0 |

c- Impianti comuni

- Tubazioni di adduzione acqua.
- Impianto fognario e colonne di scarico verticale.
- Impianto luce esterno (se presente).
- Altri impianti (se presenti).

Criteria guida per la stesura delle Tabelle sulle proprietà individuali

I criteri guida che hanno consentito la preparazione degli elementi determinanti ai fini della valutazione dei millesimi di proprietà sono stati i seguenti:

per la valutazione del diritto di proprietà generale che al singolo condomino appartiene e spetta sulle parti è stato valutato un valore fondiario di merito e non di mercato, la cui misura comparativa è stata il metro quadrato.



Pertanto, è stato necessario determinare e valutare:

- 1- La superficie reale di ciascuna unità immobiliare;
- 2- I coefficienti di deduzione per arrivare al calcolo di una superficie virtuale.

La superficie reale è stata rilevata dalle planimetrie delle unità immobiliari stesse, oltre varie misurazioni e rilievi quando necessari, questa ha determinato le differenziazioni quantitative fra le diverse unità immobiliari.

Ma per procedere al valore millesimale di proprietà è necessario tenere conto anche delle differenze qualitative delle unità stesse. Pertanto si sono scelti con opportuna valutazione i coefficienti di riduzione.

I coefficienti di riduzione esprimono determinate caratteristiche degli ambienti e la loro funzione è appunto quella di correggere, secondo le varie caratteristiche degli ambienti, la superficie reale.

I coefficienti di riduzione particolare necessari per i singoli ambienti sono:

- 1- coefficiente di esposizione e orientamento

Sono stati presi in considerazione i parametri, inerenti all'esposizione di ogni singolo vano, dell'orientamento rispetto agli assi nord-sud e est-ovest.

- 2- coefficiente di superficie

Per questo, sono state considerate le tabelle riferite alla singola consistenza dei vani considerando la superficie in metri quadri di ogni singolo locale in riferimento alla destinazione degli stessi.

- 3- coefficiente di destinazione

Le singole destinazioni d'uso sono state considerate, anche se comunque si tratta di un edificio completamente artigianale.

- 4- coefficiente di altezza vani

Il parametro di riferimento varia a seconda dell'altezza interna, in riferimento anche al piano dove è collocato l'u.i. Trattandosi di nuova costruzione, tutti gli ambienti godono di altezze congrue comunque con le normative di riferimento.

- 5- coefficiente prospetto o di veduta

Anche questo dato varia a seconda del piano a cui si trova l'u.i., quindi in base all'orientamento e al tipo di veduta. Per i vani bui i parametri sono molto più bassi.

- 6- coefficiente di luminosità

Ultimo Coefficiente Particolare, varia anch'esso a seconda del piano, particolarmente svantaggiati risultano i locali senza illuminazione o con luce indiretta.



I coefficienti di riduzione globale necessari per ogni u. i. sono:

1- coefficiente di piano

Coefficiente in questo caso non determinante.

2- coefficiente di superficie complessiva

Varia a seconda della superficie coperta di ogni singola u.i., trattandosi di nuova costruzione, tutte hanno sufficienti spazi per l'uso richiesto.

3- coefficiente di funzionalità

Per le solite motivazioni dei paragrafi precedenti il parametro varia a seconda della possibilità di fruizione, quindi per quanto riguarda la destinazione artigianale, sono stati privilegiati i locali più grandi.

Pertanto ogni singola proprietà dello stabile è stata scomposta negli ambienti costituenti l'unità stessa e sono stati contrassegnati dalla rispettiva destinazione d'uso, come si desume dagli allegati schemi planimetrici.

Le superfici indicate negli schemi riepilogativi a ciascun vano o accessorio, sono state calcolate considerando gli ambienti stessi al netto delle murature.

I coefficienti di orientamento, superficie, destinazione, altezza vani, veduta e luminosità sono stati applicati ad ogni ambiente o accessorio dell'unità immobiliare scomposta.

Il prodotto di detti coefficienti per la superficie reale ha determinato la superficie ragguagliata. Superficie che ancora non è quella virtuale.

I coefficienti di piano, superficie complessiva e funzionalità, sono stati applicati all'unità immobiliare nel suo insieme: ambiente e pertinenze. Il prodotto delle superfici ragguagliate per i coefficienti di cui sopra ha determinato la superficie virtuale.

La superficie virtuale conterrà pertanto tutte le caratteristiche delle differenze quantitative e di tutte le differenze qualitative delle unità immobiliari costituenti il complesso condominiale di Pian dei Mori.

La superficie virtuale rappresenta quindi la base per determinazione delle quote di valore millesimale di "proprietà generale propriamente detta". Quote che sono state raccolte nella Tabella A.

Inoltre, per una migliore identificazione delle singole u.i., è stato inserito il subalterno di riferimento.



Risultati Finali

Descrizione delle tabelle millesimali per la loro pratica applicazione nella ripartizione delle spese comuni ai condomini del complesso.

Tabella A : Valori Millesimali di proprietà generale

La tabella A sarà usata per la ripartizione delle spese comuni a tutte le u.i., raggruppate brevemente di seguito:

ripartizione di tutte le spese amministrative propriamente dette

ripartizione spese manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio (copertura, facciate, etc.)

ripartizione spese manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni (strade, piazzali recinzioni e cancello), comprendenti anche eventuale illuminazione condominiale e campanelli se saranno installati.

Non vi sembrano essere elementi per la compilazione di ulteriori tabelle per ripartizione spese.

