

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare RG n. 1/2023**

Promossa da

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

**PERIZIA IMMOBILIARE**

Siena, li 09.03.2024



L'esperto stimatore  
Geom. Simonetta Cresti



LOTTO 1



LOTTO 2



LOTTO 3



Indice:

1)Premesse generali	Pag. 5
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 5
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 8
4)Elenco formalità pregiudizievoli	Pag. 10
5)Servitù attive e passive	Pag. 11
6)Accertamenti urbanistici	Pag. 11
7)Regime vincolistico	Pag. 17
8)Formazione dei lotti di vendita	Pag. 17
9)Descrizione del fabbricato	Pag. 18
10)LOTTO n.1	Pag. 20
11)LOTTO n.2	Pag. 26
12) LOTTO n.3	Pag. 31



## 1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione prima udienza dell'11.08.2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Esperto stimatore nell' Esecuzione Immobiliare n. 1/2023 ponendomi i quesiti di rito, relativi agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare di cui alla nota di trascrizione RG 828, RP 585 del 27.01.2023 :

Diritto di proprietà pari a 1/1 di

degli immobili ubicati in Monteroni d'Arbia, Via Cassia Sud n. 328 censiti al C.F. di detto Comune

-F°75, p.lla 68,Sub. 10 e Sub.15(graffati) cat. C/2, cl.1,mq. 127, sup. tot. mq. 156, R. €. 196,77

-F°75, p.lla 68,Sub. 17, cat. C/2,cl. 2, mq. 83, sup. tot. mq. 87, R. €. 154,32

- F°75, p.lla 68,Sub. 28, cat. C/3,cl. 1, mq. 84, sup. tot. mq. 88, R. €. 216,91

-F°75, p.lla 68,Sub. 1 , ente comune

\*\*\*\*\*

a-Prestato giuramento il 16.08.2023, la scrivente ha verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c., nonché la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento immobiliare , non rilevando carenze documentali. La descrizione attuale dei beni corrisponde a quella del pignoramento immobiliare.

## 2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

1-Magazzino ubicato al p.T. dell'immobile sito in Monteroni d'Arbia , Via Cassia Sud n.328

C.F. Comune di Monteroni d'Arbia (SI)



-F°75, p.lla 68,Sub. 10 e Sub.15(graftati) cat. C/2, cl.1,mq. 127, sup. tot. mq. 156, R. €. 196,77

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di variazione per DIVISIONE del 13/03/2012 Pratica n. SI0018258 in atti dal 13/03/2012 (n. 3045.1/2012) mediante la quale veniva soppresso l'immobile predecessore Sub. 9 della p.lla 68 e costituiti i Sub.15 ,16 e 17.

L'immobile p.lla 68 Sub. 9 e 10(graftati) traeva origine da denuncia di VARIAZIONE del 21/04/2011 Pratica n. SI0071720 in atti dal 21/04/2011 per DIVISIONE, CAMBIO D'USO (n.46036.1/2011) con la quale venivano soppressi gli immobili predecessori p.lla 68 Sub. 2,4,5 a loro volta costituiti con denuncia di variazione catastale del 16/11/2010 Pratica n. SI0095405 in atti dal 16/11/2010 FRZ, CAMBIO USO (n.13493.1/2010) dell'immobile originario F°75 p.lla 68.

### **Verifica conformità catastale**

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta che lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate in data 13.03.2012 in quanto non è presente il servizio igienico. L'aggiornamento della planimetria catastale potrà essere effettuato solo a seguito di regolarizzazione edilizia.

### **Intestazione catastale:**

Proprieta' per 1/1

### UTILITA' COMUNI

-F°75, p.lla 68,Sub. 1 , cabina elettrica, B.C.N.C. a tutti i subalterni

**2-Magazzino** ubicato al p.T. dell'immobile sito in Monteroni d'Arbia , Via Cassia Sud n.328

C.F. Comune di Monteroni d'Arbia (SI)

-F°75, p.lla 68,Sub. 17, cat. C/2,cl. 2, mq. 83, sup. tot. mq. 87, R. €. 154,32



L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di variazione per DIVISIONE del 13/03/2012 Pratica n. SI0018258 in atti dal 13/03/2012 (n. 3045.1/2012) mediante la quale veniva soppresso l'immobile predecessore Sub. 9 della p.IIa 68 e costituiti i Sub.15 ,16 e 17.

L'immobile p.IIa 68 Sub. 9 e 10(graffati) traeva origine da denuncia di VARIAZIONE del 21/04/2011 Pratica n. SI0071720 in atti dal 21/04/2011 per DIVISIONE, CAMBIO D'USO (n.46036.1/2011) con la quale venivano soppressi gli immobili predecessori p.IIa 68 Sub. 2,4,5 a loro volta costituiti con denuncia di variazione catastale del 16/11/2010 Pratica n. SI0095405 in atti dal 16/11/2010 FRZ, CAMBIO USO (n.13493.1/2010) dell'immobile originario F°75 p.IIa 68.

### **Verifica conformità catastale**

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità della planimetria catastale dell' unità immobiliare con lo stato dei luoghi, benché non sia presente in loco il tramezzo che separa il servizio igienico dall'antibagno.

### **Intestazione catastale:**

Proprietà per 1/1

### UTILITÀ COMUNI

-F°75, p.IIa 68,Sub. 1 , cabina elettrica, B.C.N.C. a tutti i subalterni

**3-Laboratorio artigianale** ubicato al p.T. dell'immobile sito in Monteroni d'Arbia , Via Cassia Sud n.328

C.F. Comune di Monteroni d'Arbia (SI)

- F°75, p.IIa 68,Sub. 28, cat. C/3,cl. 1, mq. 84, sup. tot. mq. 88, R. €. 216,91

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di variazione della destinazione del 04/03/2014 Pratica n. SI0011856 in atti dal 04/03/2014 C/2-C/3 (n. 3460.1/2014) mediante la quale veniva soppresso l'immobile predecessore Sub. 16 della p.IIa 68.

Il Sub.16 della p.IIa 68 traeva origine da denuncia di variazione per DIVISIONE del 13/03/2012 Pratica n. SI0018258 in atti dal 13/03/2012 (n. 3045.1/2012) mediante la quale



veniva soppresso l'immobile predecessore Sub. 9 della p.lla 68 e costituiti i Sub.15 ,16 e 17.

L'immobile p.lla 68 Sub. 9 e 10(graftati) traeva origine da denuncia di VARIAZIONE del 21/04/2011 Pratica n. SI0071720 in atti dal 21/04/2011 per DIVISIONE, CAMBIO D'USO (n.46036.1/2011) con la quale venivano soppressi gli immobili predecessori p.lla 68 Sub. 2,4,5 a loro volta costituiti con denuncia di variazione catastale del 16/11/2010 Pratica n. SI0095405 in atti dal 16/11/2010 FRZ, CAMBIO USO (n.13493.1/2010) dell'immobile originario F°75 p.lla 68.

### **Verifica conformità catastale**

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità della planimetria catastale dell' unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

### **Intestazione catastale:**

Proprieta' per 1/1

### UTILITA' COMUNI

-F°75, p.lla 68,Sub. 1 , cabina elettrica, B.C.N.C. a tutti i subalterni

**N.B. Si evidenzia che l'elaborato planimetrico della p.lla 68 ove sono correttamente numerati i subalterni oggetto di procedura è quello del 2014 , mentre nell'ultimo elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate nel 2020 l'attuale Sub.28 è numerato Sub.16.**

### **3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI**

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Siena, i cespiti sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:

### Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

Gli immobili sono di proprietà

per essere pervenuti alla stessa da :

con atto di compravendita a rogito notaio Vieri Grillo





di Siena, del

“L'ATTUALE SUBALTERNO 28 DERIVA DALL'EX SUBALTERNO 16, DI CUI ALLA VARIAZIONE CATASTALE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE IN DATA 4 MARZO 2014, PROTOCOLLO N.SI0011856; A SUA VOLTA IL SUBALTERNO 16 E GLI ATTUALI SUBALTERNI 10 - 15 E 17 DERIVANO DAGLI EX SUBALTERNI 9 E 10, DI CUI ALLA VARIAZIONE CATASTALE PER DIVISIONE IN DATA 13 MARZO 2012, PROTOCOLLO N.SI0018258. E' COMPRESA NELLA VENDITA CHE QUI SI TRASCRIVE, PER QUOTA CONDOMINIALE, LA CABINA ELETTRICA, RAPPRESENTATA AL CATASTO DEI FABBRICATI DI MONTERONI D'ARBIA NEL FOGLIO 75 PARTICELLA 68 DAL SUBALTERNO 1, BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA DETTA PARTICELLA. LA SOCIETA' VENDITRICE HA DICHIARATO E GARANTITO CHE L'ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI AVVIENE TRAMITE LA STRADA CHE INSISTE SULL'AREA OGGI RAPPRESENTATA DAI SUBALTERNI 22 - 23 - 25 - 35 E 36 (EX SUBALTERNI 4 E 12) DELLA PARTICELLA 68 DEL FOGLIO 75 DEL CATASTO FABBRICATI DI MONTERONI D'ARBIA, DI PROPRIETA' DELLA ..... O AVENTI CAUSA, E CHE A CARICO DELLA SUDETTA STRADA ED A FAVORE ANCHE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA, SI E' COSTITUITA PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA UNA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRABILE: IL TUTTO COME RISULTA DALL'ATTO AI ROGITI PAGANO, NOTAIO IN SIENA, .....  
LA PARTE ALIENANTE HA DATO ATTO DELL'ESISTENZA DELLA SERVITU' DI ELETTRODOTTO A FAVORE DELL'ENEL TRASCRITTA A SIENA IN DATA 23 GIUGNO 1995 AL N.3272 REGISTRO PARTICOLARE”

-A : ..... la quota dell'intera proprietà degli immobili in Monteroni d'Arbia, censiti al C.F. F° 75, p.lla 68, Sub.9 e 10 , dalla ..... con atto di compravendita ai rogiti notaio Massimo Pagano di Siena , del :



-A ..... la quota dell'intera proprietà degli immobili in  
Monteroni d'Arbia, censiti al F° 75, p.lla 68 e p.lla 154 è pervenuta da  
....., per  
atto di conferimento in società a rogito notaio Maria Patrizia Berzotti di Torrita di Siena, del

\*\*\*\*\*

#### 4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

##### 1-Iscrizione contro

..... di ipoteca volontaria a favore di  
.....  
....., derivante da concessione a garanzia di  
mutuo fondiario capitale €. 140.000,00 totale €. 280.000,00 della durata di anni 19, mesi  
10, contro  
....., gravante per il  
diritto di piena proprietà sugli immobili siti in Monteroni d'Arbia, censiti al C.F. di detto  
comune F° 75, p.lla 68, Sub. 9 e Sub.10 (graffati) cat.C/2

##### 2- Iscrizione contro

..... di ipoteca giudiziale a favore di  
....., derivante da decreto  
ingiuntivo capitale €. 84.806,61 totale €. 95.000,00, contro  
....., gravante per il diritto di piena proprietà, fra  
maggiore consistenza, sugli immobili siti in Monteroni d'Arbia, censiti al C.F. di detto  
comune F° 75, p.lla 68, Sub. 10 e Sub.15 (graffati) cat.C/2 ; F°75, p.lla 68,Sub. 17, cat.  
C/2; F° 75, p.lla 68,Sub.28,cat. C/3 (cfr all.2/b)

seguono:

ANNOTAZIONE del 11.02.2022,	↳- Restrizione beni
ANNOTAZIONE del 11.02.2022 ,	- Restrizione beni
ANNOTAZIONE del 11.02.2022,	· Restrizione beni
ANNOTAZIONE del 08.11.2023 ,l	- Restrizione beni

E.I. Rg.1/2023 Tribunale di Siena



(non relative ai beni in oggetto)

3-Trascrizione contro

per verbale di pignoramento immobili a favore di

....., contro

gravante per il Diritto di proprietà pari a 1/1 sugli immobili ubicati in  
Monteroni d'Arbia, Via Cassia Sud n. 328 censiti al C.F. di detto Comune  
F°75, p.lla 68,Sub. 10 e Sub.15(graftati) cat. C/2 ; F°75, p.lla 68,Sub. 17, cat. C/2 ;F°75,  
p.lla 68,Sub. 28, cat. C/3; F°75, p.lla 68,Sub. 1 , ente comune (cfr all.2/c)

#### **5-SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

-Servitù attiva di passo pedonale e carrabile d'accesso alle unità immobiliari costituita per destinazione del padre di famiglia con atto ai rogiti notaio Massimo Pagano del 26.09.2011 rep. ...., gravante sulla strada che insiste al F° 75, p.lla 68, Sub. 22,23,25,35 e 36 (ex sub. 4 e 12)

-Servitù passiva di attraversamento elettrodotto a favore di Enel S.P.A. gravante sulle particelle censite al C.T. del Comune di Monteroni d'Arbia F° 75 p.lle 68 e 154 , costituita con atto notaio Paolo Nannini di Siena del

#### **6- ACCERTAMENTI URBANISTICI**

In base alla variante 2000 del PRG , strumento urbanistico vigente al Comune di Monteroni d'Arbia , l'edificio in oggetto ricade in area DO –Zone per attività produttive soggette a parziale adeguamento delle urbanizzazioni e riqualificazione ambientale, normata dall'Art. 36 delle NTA.

**Art. 36 - DO - Zone per attività produttive, soggette a parziale adeguamento delle urbanizzazioni e riqualificazione ambientale** <sup>(11)</sup>



Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, di ampliamento o che comportino comunque variazioni di volume, dei fabbricati esistenti, se non in subordine all'approvazione di un progetto unitario che prenda in considerazione l'intera area di pertinenza e al quale è affidato il miglioramento funzionale e dei valori qualitativi dell'ambiente costruito: integrazione delle opere di urbanizzazione, definizione dei tipi di recinzione, delle alberature, dei tipi di pavimentazione e la destinazione delle aree scoperte ivi comprese quelle destinate alla sosta e al movimento dei veicoli.

Per le aree di completamento, se non in contrasto con le norme contenute nel presente articolo, si applicano i seguenti indici edilizio-urbanistici:

Rc = 45 %

H.max = 8 ml

D.Strade = 10 ml

D.Confini = 7 ml

Sup. minima d'intervento = 500 mq

Sono consentite maggiori altezze per volumi tecnici e per edifici che richiedano l'installazione di particolari attrezzature strettamente legate al ciclo produttivo, fino ad un'altezza massima di mt. 12.

Ai fini della valutazione dell'inserimento di tali volumi dovranno essere forniti elaborati tecnici di dettaglio contenenti indicazione dei materiali e della tecnologia costruttiva utilizzati.

Sono ammesse destinazioni d'uso produttive secondarie e terziarie (a titolo esemplificativo s'intendono come destinazioni secondarie: gli insediamenti manifatturieri, di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, a servizio dei mezzi di produzione ecc., e come terziarie:

gli insediamenti per attività commerciali al minuto, all'ingrosso, la grande distribuzione, ricettivi alberghieri), connesse e compatibili con gli obiettivi di riqualificazione dell'ambiente complessivo e non inquinanti. In tal senso è consentita la presenza di attività commerciali e ricettive anche ottenuta mediante riconversioni di volumi esistenti e nel rispetto degli standards vigenti richiesti per attività commerciali, ricettive e direzionali.

Per le destinazioni d'uso produttive secondarie è ammessa la realizzazione di un secondo livello di calpestio fino ad uno sviluppo massimo pari al 30% della superficie del livello inferiore; per le destinazioni d'uso produttive terziarie, considerato i caratteri

tipologici e distributivi di tali destinazioni, sono ammessi due livelli di calpestio per l'intero sviluppo della superficie coperta ed articolazioni volumetriche interne costituite da doppi volumi, ballatoi, ecc.

E' ammessa la residenza, da ricavare all'interno dei volumi adibiti alla produzione nella misura di un alloggio di mc. 300, ad uso esclusivo dei titolari delle funzioni permesse ed in stretta pertinenza con le stesse, con divieto di affitto a terzi. L'effettiva necessità d'inserimento della residenza sarà valutata volta per volta dall'Amministrazione Comunale

considerando le dimensioni dell'azienda ed il numero degli addetti.

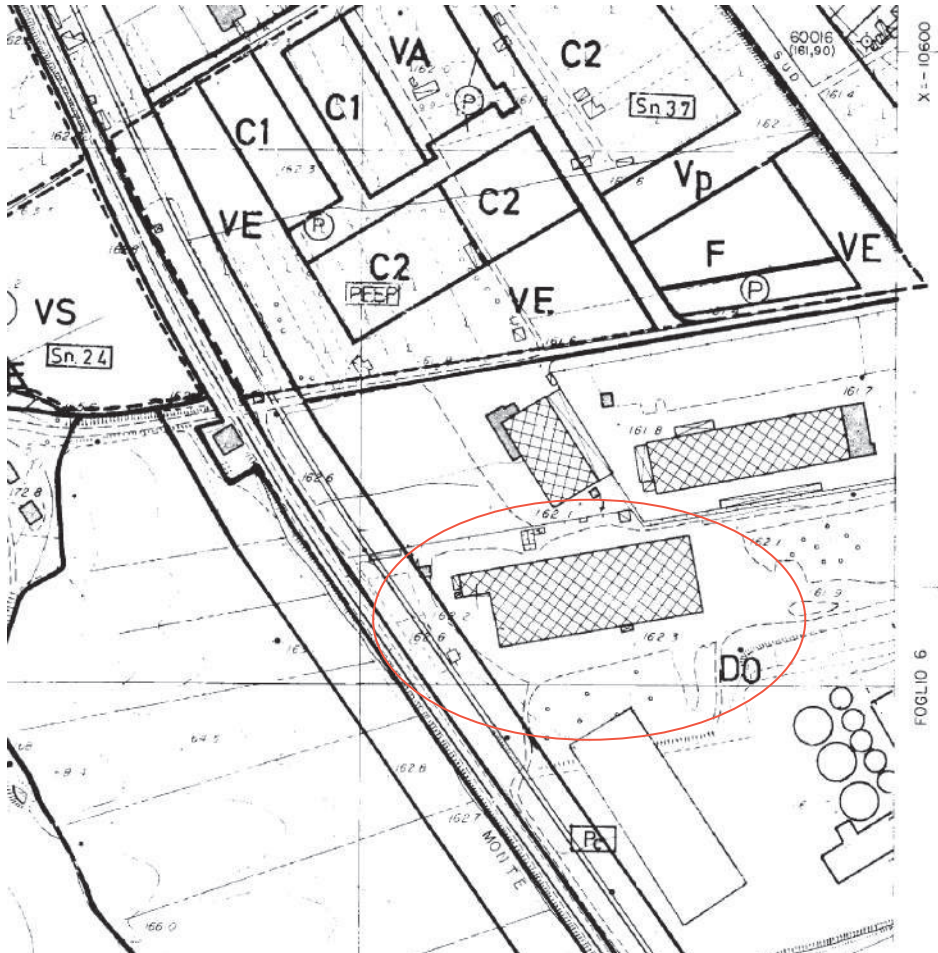
Per le residenze esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere

"a", "b" e "c" dell'Art. 15 e gli interventi di cui al punto "d" limitatamente ai tipi A e B anche al fine del cambio di destinazione in attività direzionali o connesse alla produzione.

Area soggetta a PIP a Ponte d'Arbia. Per l'edificazione valgono le norme, i limiti e gli indici stabiliti dal Piano di attuazione già approvato che così presentato viene recepito dal presente PRG. Zona DO ex-ICAS in località Cuna. La riqualificazione ambientale dell'intorno dell'abitato di Cuna e la sua valorizzazione sono strettamente connesse all'intervento di recupero dell'intera area dello stabilimento ex- ICAS. Sugli edifici esistenti sono consentiti, mediante strumenti d'attuazione diretta, solo interventi di manutenzione ordinaria. Ogni intervento diverso da quello di cui al comma precedente richiede lo strumento attuativo del Piano di Recupero, al quale è assoggettata l'area in questione, perimetrata a tratteggio nella Tav. 5 di Piano. Il P.d.R. dovrà esprimere una normativa specifica d'intervento, che non potrà assolutamente prescindere dalla dismissione dell'attività artigianale a favore di destinazioni d'uso compatibili col valore ambientale dell'area, dovuto allo stretto rapporto di vicinanza al nucleo di Cuna, dalle localizzazioni volumetriche decentrate rispetto al nucleo suddetto, verificate nell'ambito di uno studio dei con visivi principali, e da un volume totale di Piano, per l'intera area, non superiore al 30% di quello esistente concessionato.

(11) *Le zone di cui all'articolo, per lo più edificate, rappresentano un'area consolidata costituita da insediamenti destinati ad attività produttive di tipo secondario e terziario. I nuovi insediamenti a completamento, più che ricercare una integrazione con quelli esistenti devono tendere alla razionalizzazione dell'impianto urbanistico con la conseguente definizione di riassetto delle opere di urbanizzazione ed il completamento delle infrastrutture, nonché la migliore qualità delle sistemazioni esterne, caratterizzate attualmente da una diffusa approssimazione. Si intende raggiungere l'obiettivo di riqualificare l'intero comprensorio industriale del Capoluogo sia sotto il profilo funzionale (miglioramento della struttura urbanistica e dotazione di relativi servizi) che sotto quello dei valori qualitativi dell'ambiente costruito. Per queste zone il PRG individua la struttura dell'insediamento attraverso la conferma o il ridisegno della rete viaria e dei suoi innesti nella viabilità principale, nonché attraverso la lottizzazione di aree da destinarsi a servizi di interesse pubblico e il tracciamento di percorsi pedonali e ciclabili collegabili con gli ultimi insediamenti residenziali del capoluogo.*





*Estratto variante 2000 PRG*

\*\*\*\*\*

### Verifiche urbanistiche con accesso agli atti edilizi

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso:

A-In data 07.02.1972 il Comune di Monteroni d'Arbia, rilasciava al \_\_\_\_\_ per la \_\_\_\_\_ il Permesso di costruzione N.791 (pratica edilizia N.791/1972) per costruire un capannone in elementi prefabbricati di tipo industriale.

Seguono:

-Deposito di Collaudo Statico all'Ufficio del Genio Civile di Siena del 11.03.1975 pratica N. 1144

-Variante prot. n. 2528 del 01.08.1977, al Permesso di costruzione N.791, rilasciata alla \_\_\_\_\_



B- In data 12.10.1972 il Comune di Monteroni d'Arbia, rilasciava al  
il Permesso di costruzione N.848 per costruire annessi per servizi  
e cabina elettrica dei capannoni esistenti.(

C- In data 24.01.1994 il Comune di Monteroni d'Arbia, rilasciava alla  
la C.E. N. 4486 per ampliamento di fabbricato industriale ad uso  
lavorazione vetro.

Seguono:

-Deposito di Collaudo Statico all'Ufficio del Genio Civile di Siena del 25.09.1995 pratica  
N. 10401

D- In data 23.03.1994 il Comune di Monteroni d'Arbia, rilasciava alla  
, Autorizzazione Edilizia N. 4485 per apertura accesso carraio  
dalla Cassia Sud. |

E- In data 13.05.2004 la presentava al Comune  
di Monteroni d'Arbia, DIA N. 6899 per ristrutturazione edilizia del fabbricato posto in Via  
Cassia Sud n.338 (ex Via Piemonte). Segue Comunicazione Fine Lavori del 09.10.2007  
prot. n. 012287

F- In data 28.09.2010 la presentava al Comune  
di Monteroni d'Arbia, DIA N. 8273 , relativa a opere di frazionamenti di edificio ad uso  
artigianale .

Seguono:

-1° variante in corso d'opera del 12.03.2012 per frazionamento e modifiche interne

-2° variante in corso d'opera del 12.05.2012 per manutenzione straordinaria porzione di  
copertura e installazione pannelli solari (porzione non d'interesse)

-3° variante in corso d'opera del 16.05.2012



Non risulta depositata in atti Comunicazione di Fine lavori né agibilità delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento.

G- In data 28.02.2014 il Sig. \_\_\_\_\_ depositava  
al Comune di Monteroni d'Arbia, SCIA N. 9191 per cambio destinazione d'uso da C/2 a C/3 dell'immobile F°75, p.IIa 68, Sub.16 .

Seguono Attestazione di conformità –Certificazione di abitabilità e denuncia di variazione catastale con la quale l'u.i. assume identificativo F°75, p.IIa 68, Sub.28 .

\*\*\*\*\*

#### Difformità edilizie

Dal confronto operato tra quanto rappresentato nei titoli edilizi richiamati e lo stato dei luoghi è emerso:

- a)il magazzino censito al F° 75, p.IIa 68, Sub. 10 e15 non è conforme alla DIA N. 8273/2010 e successiva variante n.1 del 12.03.2012 , in quanto privo del servizio igienico invece rappresentato negli elaborati grafici , di attestazione di agibilità e conformità degli impianti
- b)il magazzino censito al F° 75, p.IIa 68, Sub. 17 non è perfettamente conforme alla DIA N. 8273/2010 e successiva variante n.1 del 12.03.2012 , in quanto l'altezza utile attuale del ripostiglio è ml.3,70 anziché ml.3,00 .L'unità immobiliare è altresì priva di regolari impianti certificati .
- c)Il laboratorio artigianale censito al F°75 p.IIa 68 Sub.28 è conforme alla SCIA N. 9191/2014 per quanto concerne la destinazione d'uso (benché necessiti di rifacimento degli impianti idrico, fognario ed elettrico a norma di legge), ma non è conforme alla DIA N. 8273/2010 e successiva variante n.1 del 12.03.2012 , poiché l'altezza utile attuale del servizio igienico si attesta in ml. 2,36 anziché ml. 3,00.

#### Sanabilità delle difformità edilizie

- a)Magazzino F°75, p.IIa 68,Sub. 10 e 15 (graffati)



Le difformità edilizie accertate potranno essere sanate mediante deposito di CILA tardiva ai sensi dell'art.6-bis DPR 380/01

I costi da sostenere sono costituiti da:

- pagamento a titolo di sanzione amministrativa di €. 1.000,00;
- diritti di segreteria pari a €. 200,00 ;
- diritti di segreteria per deposito certificato di agibilità €. 50,00

Sono da aggiungere a tali importi le spese tecniche per istruttoria della pratica edilizia , direzione dei lavori e relative certificazioni , cautelativamente quantificabili in €. 2.500,00 oltre accessori per legge .

Costo totale dell'intervento (escluso costo dell'opera e certificazione impianti) €. 3.750,00 circa

b) Magazzino F°75, p.lla 68, Sub. 17

Le difformità edilizie accertate potranno essere sanate mediante deposito di CILA tardiva ai sensi dell'art.6-bis DPR 380/01

I costi da sostenere sono costituiti da:

- pagamento a titolo di sanzione amministrativa di €. 1.000,00;
- diritti di segreteria pari a €. 200,00 ;

Sono da aggiungere a tali importi le spese tecniche per istruttoria della pratica edilizia , cautelativamente quantificabili in €. 1.800,00 oltre accessori per legge .

Costi totali €. 3.000,00 circa

c) L'altezza utile del servizio igienico è inferiore a quella minima prevista dal D.M. del 5.07.1975 pertanto sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi .

Il costo totale dell'intervento, che prevede lo smontaggio dell'attuale solaio di copertura del bagno (composto da travi in ferro e assito in legname) e della scala in ferro dalla quale si accede al soprastante soppalco abusivo con successiva ripresa della muratura di parete e realizzazione di un controsoffitto in cartongesso (o similare) è cautelativamente quantificato in €. 1.500,00 circa





## **7- VINCOLI SOVRAORDINATI**

L'edificio di cui costituiscono porzione le unità immobiliari pignorate non ricade in area sottoposta a regime vincolistico

## **8-FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da tre distinte unità immobiliari, ciascuna avente autonomia d'accesso e di impianti , pertanto si procede alla composizione di **TRE LOTTI DI VENDITA** , ciascuno avente a corredo la quota condominiale di proprietà della cabina elettrica (bene comune non censibile):

### **LOTTO DI VENDITA N.1**

Diritto di proprietà pari a 1/1 di magazzino al p.T. di capannone industriale ubicato in Monteroni d'Arbia, Via Cassia Sud n.328 e quota di proprietà condominiale di attigua cabina elettrica (B.C.N.C)

Il tutto censito al C.F. del Comune di Monteroni d'Arbia (SI)

-F°75, p.IIa 68,Sub. 10 e Sub.15(graftati) cat. C/2, cl.1,mq. 127, sup. tot. mq. 156, R. €. 196,77

-F°75, p.IIa 68,Sub. 1, cabina elettrica (B.C.N.C. a tutti i subalterni)

### **LOTTO DI VENDITA N.2**

Diritto di proprietà pari a 1/1 di magazzino al p.T. di capannone industriale ubicato in Monteroni d'Arbia, Via Cassia Sud n.328 e quota di proprietà condominiale di attigua cabina elettrica (B.C.N.C)

Il tutto censito al C.F. del Comune di Monteroni d'Arbia (SI)

-F°75, p.IIa 68,Sub. 17, cat. C/2,cl. 2, mq. 83, sup. tot. mq. 87, R. €. 154,32

-F°75, p.IIa 68,Sub. 1, cabina elettrica (B.C.N.C. a tutti i subalterni)



### LOTTO DI VENDITA N.3

Diritto di proprietà pari a 1/1 di laboratorio artigianale al p.T. di capannone industriale ubicato in Monteroni d'Arbia, Via Cassia Sud n.328 e quota di proprietà condominiale di attigua cabina elettrica (B.C.N.C)

Il tutto censito al C.F. del Comune di Monteroni d'Arbia (SI)

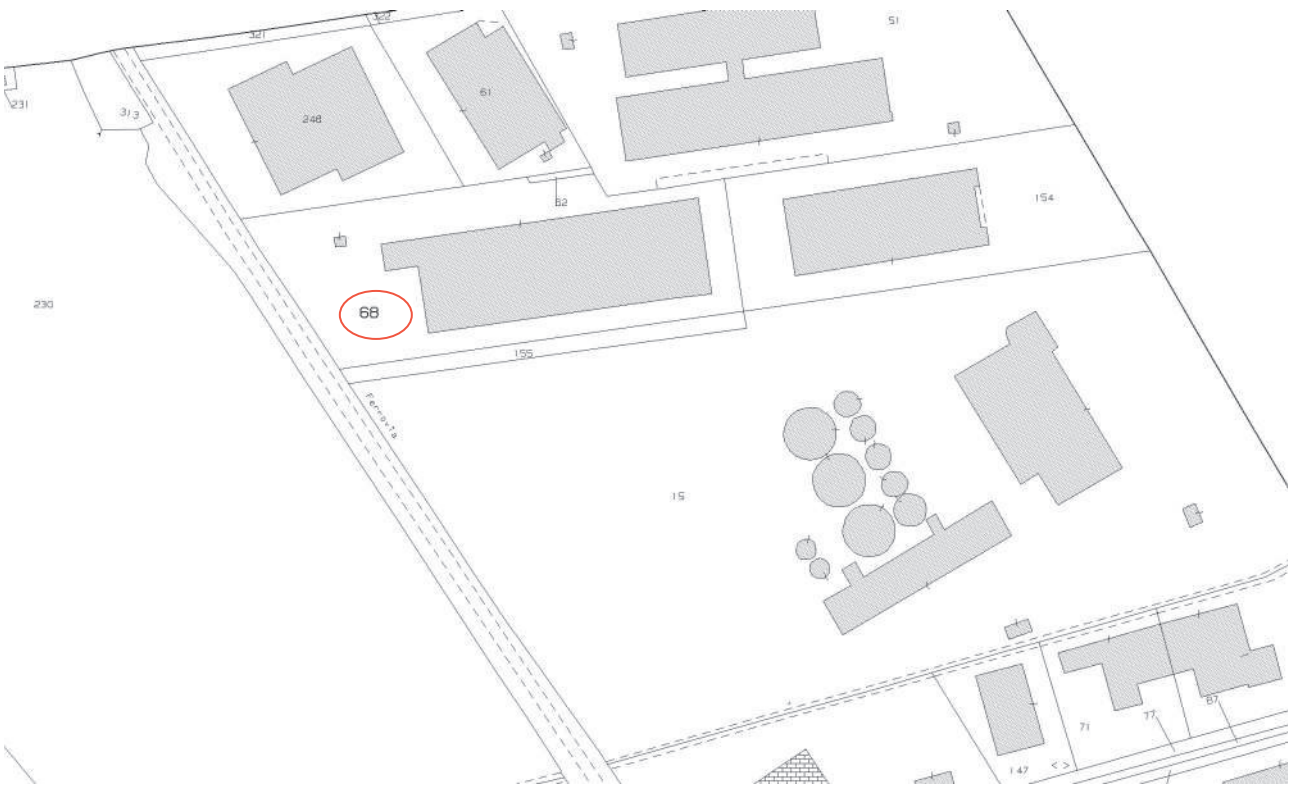
-F°75, p.lla 68,Sub. 28, cat. C/3,cl. 1, mq. 84, sup. tot. mq. 88, R. €. 216,91

-F°75, p.lla 68,Sub. 1, cabina elettrica (B.C.N.C. a tutti i subalterni)

### 9-DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

#### Ubicazione

IL compendio immobiliare pignorato è composto da due magazzini ed un laboratorio artigianale situati al piano terreno di più ampio capannone di tipo industriale ubicato nella zona artigianale sud del capoluogo di Monteroni d'Arbia ed avente accesso da strada privata, traversa di Via Cassia Sud , gravata da servitù di passo carrabile e pedonale.



Estratto di mappa catastale F°75 p.lla 68





inquadramento

### **Verifica dello stato esterno dell'edificio**

L'edificio è composto da un corpo di fabbrica principale elevato su unico piano T, realizzato in elementi prefabbricati orizzontali e verticali di cemento armato a metà degli anni '70 del secolo scorso, ampliato sul lato est a metà degli anni '90, con nuova volumetria distribuita su due livelli di piano T-1°.

La struttura originale, un tempo destinata a lavorazione del vetro, presenta solaio di calpestio in conglomerato cementizio prefabbricato di tipo industriale, tamponature perimetrali a pannelli di c.a. prefabbricato vibrato finite al naturale lato esterno, copertura a volte in c.a. prefabbricato con manto in fibrocemento( eternit ), canali di gronda e discendenti pluviali in lamiera. La porzione in ampliamento presenta struttura portante verticale e orizzontale in travi, pilastri e solai in calcestruzzo precompresso e prefabbricato poggianti su telaio di fondazione in calcestruzzo gettato in opera. Le tamponature esterne sono a pannelli prefabbricati tipo sandwich realizzati fuori opera, coibentati e finiti lato esterno da tinteggiatura al p.T e in ghiaietto di fiume al p.1°.



Soffittatura e copertura sono realizzati a pannelli prefabbricati tipo fibrocemento ma di tipo ecologico (no eternit) .

L'immobile appare complessivamente in normale stato conservativo, compatibilmente alla vetustà delle finiture, ma si evidenzia che le unità immobiliari sottostanti la copertura in eternit, comprese quelle oggetto di pignoramento immobiliare, presentano a soffitto , infiltrazioni da acqua meteorica.

Detta copertura, come ben visibile dalla foto di inquadramento, è stata sostituita solo parzialmente dai proprietari di alcune singole u.i.

E' pertanto utile segnalare la necessità di bonificare anche la porzione del tetto che sovrasta gli immobili oggetto della presente, mediante sostituzione dei pannelli di eternit con pannelli ed esempio in lamiera sandwich coibentata da ancorare alla esistente struttura portante.

L'edificio è circondato su tutti i lati da scoperto in parte destinato a viabilità carrabile e pedonale ed in parte suddiviso in resedi di pertinenza delle unità immobiliari che insistono nel fabbricato.

La particella catastale è delimitata da recinzione in pali metallici e rete a maglia sciolta lungo i confini nord e sud, ad ovest confina con la ferrovia Siena-Buonconvento , ad est con la p.lla 154 del F°75 , dalla quale ha accesso.

Lo scoperto è in massima parte sterrato e vi insiste una cabina elettrica, in uso all'ENEL DISTRIBUZIONE , censita al C.F. F°75, p.lla 68, Sub.1 B.C.N.C. a tutti i subalterni.

**L'immobile non è costituito in condominio.**

### **10-LOTTO DI VENDITA N.1**

Diritto di proprietà pari a 1/1 di magazzino al p.T. di capannone industriale ubicato in Monteroni d'Arbia, Via Cassia Sud n.328 e quota di proprietà condominiale di attigua cabina elettrica (B.C.N.C)

### **Descrizione catastale**

C.F. del Comune di Monteroni d'Arbia (SI)

-F°75, p.lla 68,Sub. 10 e Sub.15(graftati) cat. C/2, cl.1,mq. 127, sup. tot. mq. 156, R. €. 196,77



-F°75, p.IIIa 68,Sub. 1, cabina elettrica (B.C.N.C. a tutti i subalterni)

## **Intestati**

Proprieta' per 1/1

## **Descrizione dell'unità immobiliare**

Alle ore 10,50 del 15.11.2023 , avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano, incaricato dal Custode IVG, la sottoscritta si è recata in Monteroni, d'Arbia, Via Cassia Sud n.328 per effettuare accesso all'immobile pignorato

Era presente sul posto il

Il magazzino di proprietà \_\_\_\_\_ occupa la porzione sud-ovest dell'edificio ed è composto da unico vano di forma rettangolare , della superficie utile di mq. 126,00 e da resede di pertinenza.

L'unità immobiliare dispone di pavimenti in conglomerato cementizio di tipo industriale ed in minima parte in mattonelle di clinker (ex zona servizi dell'attività precedente), pareti intonacate e tinteggiate e controsoffitto a pannelli di fibrocemento in precario stato conservativo.

La porta principale di accesso , situata lungo il prospetto sud del fabbricato è carrabile e consta di telaio in alluminio e pannelli sandwich , le finestre sono in ferro e vetro retinato, la porta che immette al resede di pertinenza è in alluminio e pannelli sandwich.

L'unità immobiliare è priva di impianti e servizi .

Il resede di pertinenza , avente sviluppo lungo il lato ovest del fabbricato è direttamente collegato all'unità immobiliare e copre la superficie di mq. 241,00 circa.

L'area è pavimentata da massetto in conglomerato cementizio e delimitata da su tre lati da recinzione in pali metallici affogati su muretto in blocchetti di cemento e rete metallica.

Lungo il lato sud della recinzione è situato il cancello metallico di accesso carrabile.

All'interno della pertinenza sono stoccati numerosi rifiuti, anche speciali (tipo carcasse di autovetture e depositi idrici ) .



### Stato conservativo

L'unità immobiliare versa in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri, anche a causa di infiltrazioni palesi a soffitto, provenienti dalla copertura in eternit dello stabile.

### **Calcolo della superficie commerciale**

La superficie commerciale dell'U.I., come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data dalla sommatoria:

- 1- della superficie del magazzino, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)
- 2- della superficie dell'area scoperta carrabile computata nella misura del 15% fino alla concorrenza della SUN del magazzino l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%

Descrizione	Sup.Utile mq.	H. mt.	S.L. mq.	Coeff.	S.C. mq.
magazzino	126,00	4,30	133,40	1,00	133,40
Resede	241,00				
di cui	126,00			0,15	18,90
	115,00			0,02	2,30
Totale S.C.					154,60

Arrotondato a mq.155,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in **mq. 155,00**

### **Stato d'occupazione**

Il magazzino è occupato \_\_\_\_\_ in assenza di contratto di locazione opponibile alla procedura . Il \_\_\_\_\_ ha chiesto di poterne conservare la detenzione corrispondendo alla procedura un indennità quantificata dalla scrivente in €/mese 232,00



## **Accertamenti urbanistici**

Come rappresentato al paragrafo n.6 che precede, l'unità immobiliare non è conforme alla DIA N. 8273/2010 e successiva variante n.1 del 12.03.2012 , in quanto priva del servizio igienico invece rappresentato negli elaborati grafici , di impianti e attestazione di agibilità.

Le difformità edilizie accertate potranno essere sanate mediante CILA tardiva ai sensi dell'art.6-bis DPR 380/01

I costi da sostenere per sanzione amministrativa, diritti di segreteria comunale e spese tecniche sono quantificati cautelativamente in €. 3.750,00

Si ritiene opportuno segnalare l' esigenza di bonificare la porzione del manto di copertura in eternit che sovrasta l'unità immobiliare.

Per dare indicazione in merito ai costi di bonifica della copertura in eternit, attuabile mediante installazione di ponteggio metallico, smontaggio e smaltimento eternit (esclusa fornitura e posa in opera di nuovo manto di copertura), la scrivente ha preso contatti con alcune ditte che operano nel settore.

Il costo medio relativo allo smontaggio e smaltimento dei pannelli in eternit si attesta in €/mq. 26,00 al quale devono essere aggiunti i costi per installazione e smontaggio ponteggi metallici e spese tecniche , così per complessivi €. 7.000,00 circa.

## **Determinazione del valore di mercato**

Adottando quale metodo di stima il "confronto", basato sui dati reali di mercato (metodo confronto di mercato MCA) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili, reperite sui portali delle varie agenzie immobiliari che operano nel territorio del Comune di Monteroni d'Arbia, è stato individuato un unico immobile comparabile proposto in vendita:

Vendesi fondo ad uso artigianale o deposito di 75 mq. c.a. a Monteroni d'Arbia in zona artigianale all'uscita della tangenziale . Servizi, impianto elettrico, impianto termo-idraulico già esistenti.Presente un bagno. Richiesta €. 65.000,00

Da informazioni reperite presso le agenzie immobiliari che operano nel territorio sono emersi i prezzi di mercato seguenti:



-vendita di magazzini in normale stato conservativo da €/mq. 500,00 a €/mq. 700,00

Procedendo al raffronto con il comparabile individuato, preliminarmente viene operato uno sconto del 10% sull'offerta in quanto, in condizioni di libero mercato, l'effettivo valore di vendita scaturirà da normale contrattazione tra venditore ed acquirente

€65.000,00-10% = € 58.500,00

A seguire viene quantificato il prezzo marginale assunto per il comparabile:

€ 58.500,00:mq.75,00= €/mq. 780,00 prezzo marginale

Passando alle caratteristiche che incidono sulla determinazione del valore di mercato del magazzino da stimare, i parametri presi in esame con il metodo del confronto di Mercato (MCA) sono:

- 1- prezzo;
- 2- superficie;
- 3-livello di piano;
- 4-impianti;
- 5- manutenzione;
- 6- zona (ubicazione, visibilità, accessibilità e servizi di zona)
- 7- qualità.

\*\*\*\*\*

1-Il prezzo di riferimento del comparabile è quello sopra indicato

2-Superficie

quella del subject da stimare S.C. mq. 155,00

3-Livello di piano

Il comparabile è ubicato al piano terreno come il subject, pertanto a tale parametro di paragone non verrà operato adeguamento:

0% rispetto al comparabile (coeff. 1,00)

4-Impianti

Il comparabile è dotato di impianto elettrico, adduzione idrica, scarichi fognari ed impianto di climatizzazione, il subject è privo di impianti.





A tale parametro di paragone verrà operato l'adeguamento

-15% rispetto al comparabile (coeff. 0,85)

#### 5-Manutenzione

Il comparabile risulta in normale stato manutentivo, mentre il subject versa in condizioni mediocri.

A tale parametro di paragone verrà operato l' adeguamento :

-15% rispetto al comparabile (coeff. 0,85)

#### 6-Zona

Sia il comparabile che il subject sono ubicati nella zona artigianale di Monteroni Sud e godono di buona accessibilità, pertanto a tale parametro di paragone non verrà operato adeguamento :

0% rispetto al comparabile (coeff. 1,00)

#### 7-Qualità

Il comparabile è di qualità superiore rispetto al subject per destinazione d'uso (laboratorio artigianale) grado di finiture interne e presenza di servizio igienico, mentre il subject dispone di area esterna di pertinenza.

Lo scoperto oltre ad incidere sulla superficie commerciale complessiva del magazzino , incide sulla qualità .

In base a quanto rilevato a tale parametro di paragone verrà operato l' adeguamenti :

-10% rispetto al comparabile (coeff. 0,90)

Il valore unitario/mq del comparabile adeguato alle caratteristiche peculiari di raffronto con il soggetto di stima, sarà:

Prodotto Coefficienti(1,00x0,85x0,85x1,00x0,90)=0,65

prezzo marginale assunto €/mq. 780,00x0,65=€/mq. 507,00

Applicando il valore unitario €/mq. 507,00 alla consistenza dell'unità immobiliare mq. 155,00 otteniamo il più probabile valore di mercato pari a **€. 78.585,00**

Dal valore di mercato sopra determinato vengono poi detratti i costi necessari ad ottenere la conformità urbanistica , quantificati in €. 3.750,00



€. 78.585,00-€. 3.750,00= €. 74.835,00 arrotondati per eccesso a €. 75.000,00

Il valore di mercato del magazzino si attesta in **€.75.000,00**

### **Adeguamenti**

In ragione di eventuali vizi occulti e condizioni di vendita coatta, il valore di mercato viene assoggettato all'adeguamento forfetario in diminuzione del 10% ;

in ragione del precario stato conservativo della copertura in eternit dell'immobile , il valore di mercato viene assoggettato all'adeguamento forfetario in diminuzione del 5% .

Totale adeguamenti al valore di mercato **-15%**

### **DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA**

Il valore di mercato viene decurtato del 15% in ragione degli adeguamenti di cui sopra

€. 75.000,00 -15% =€. 63.750,00 arrotondato a **€. 64.000,00**

**Il valore del LOTTO DI VENDITA N.1 è determinato in €. 64.000,00** (diconsi euro sessantaquattromila,00)

### **11-LOTTO DI VENDITA N.2**

Diritto di proprietà pari a 1/1 di magazzino al p.T. di capannone industriale ubicato in Monteroni d'Arbia, Via Cassia Sud n.328 e quota di proprietà condominiale di attigua cabina elettrica (B.C.N.C)

#### **Descrizione catastale**

C.F. del Comune di Monteroni d'Arbia

-F°75, p.IIa 68,Sub. 17, cat. C/2,cl. 2, mq. 83, sup. tot. mq. 87, R. €. 154,32

-F°75, p.IIa 68,Sub. 1 , cabina elettrica, B.C.N.C. a tutti i subalterni

#### **Intestati**

Proprietà' per 1/1

#### **Descrizione dell'unità immobiliare**

Alle ore 11,30 del 15.11.2023 , avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano, incaricato dal Custode IVG, la sottoscritta ha effettuato accesso all'immobile pignorato ubicato in Monteroni, d'Arbia, Via Cassia Sud n.328



Era presente sul posto il

Il magazzino di proprietà della società debitrice ha accesso carrabile e pedonale dal prospetto sud del fabbricato ed è composto da un ambiente principale, un ripostiglio ed un servizio igienico.

L'ambiente principale consta di pavimento industriale finito al quarzo, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto a pannelli di fibrocemento in precario stato conservativo, porta d'accesso in alluminio e pannelli sandwich.

Il ripostiglio (utilizzato ad ufficio) presenta pavimento industriale finito al quarzo, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in cartongesso, porta d'accesso ad una anta in alluminio e finestra in ferro e vetro retinato.

Il servizio igienico consta di pavimento industriale finito al quarzo, pareti intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite con mattonelle di gres, controsoffitto in cartongesso e porta d'accesso in alluminio. Il bagno è accessoriato con lavabo, w.c. e piatto doccia.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico in parte a canaletta esterna ed in parte sottotraccia privo di regolare certificato di conformità ed al momento staccato.

Non è stato possibile verificare se le tubazioni di adduzione idrica siano regolarmente allacciate all'acquedotto comunale e se le tubazioni di scarico del servizio igienico convergono alla fossa biologica, ma comunque l'impianto è privo di certificazione.

#### Stato conservativo

L'unità immobiliare versa in condizioni di conservazione e manutenzione migliori rispetto all'immobile N.1, benché siano presenti tracce di infiltrazioni a soffitto provenienti dalla copertura in eternit dello stabile.

#### **Calcolo della superficie commerciale**

La superficie commerciale è data dalla superficie del magazzino, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)

Descrizione	Sup.Utile mq.	H. mt.	S.L. mq.	Coeff.	S.C. mq.
-------------	---------------	--------	----------	--------	----------



magazzino	62,40	4,22			
ripostiglio	15,29	3,70			
bagno	3,74	3,00			
<b>Totale S.C.</b>	<b>81,43</b>		<b>83,00</b>	<b>1,00</b>	<b>83,00</b>

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in **mq. 83,00**

### **Stato d'occupazione**

L'unità immobiliare è occupata da \_\_\_\_\_ in assenza di contratto di locazione opponibile alla procedura . |  
ha chiesto di poterne conservare la detenzione corrispondendo alla procedura indennità quantificata dalla scrivente in €/mese 166,00

### **Accertamenti urbanistici**

Il magazzino non è conforme alla DIA N. 8273/2010 e successiva variante n.1 del 12.03.2012 , in quanto l'altezza utile attuale del ripostiglio è ml.3,70 anziché ml.3,00.

L'unità immobiliare è inoltre priva di certificazioni degli impianti elettrico ed idrico-sanitario

Le difformità edilizie accertate potranno essere sanate mediante deposito di CILA tardiva ai sensi dell'art.6-bis DPR 380/01

I costi da sostenere per sanzione amministrativa, diritti di segreteria comunale e spese tecniche sono quantificati cautelativamente in €. 3.000,00

Si ritiene opportuno segnalare la necessità di bonificare il manto di copertura che sovrasta l'unità immobiliare.

I costi da sostenere per la bonifica (esclusa installazione di nuova copertura) vengono indicati in circa €. 3.500,00

### **Determinazione del valore di mercato**

Procedendo con il metodo di valutazione(MCA) adottato per il Lotto di vendita n.1, ed al raffronto con il comparabile avente prezzo marginale assunto di €/mq. 780,00, vengono



esaminare le caratteristiche che incidono sulla determinazione del valore di mercato del magazzino da stimare:

- 1- prezzo;
- 2- superficie;
- 3-livello di piano;
- 4-impianti;
- 5- manutenzione;
- 6- zona ( ubicazione, visibilità, accessibilità e servizi di zona)
- 7- qualità.

\*\*\*\*\*

1-Il prezzo di riferimento del comparabile è quello sopra indicato

2-Superficie

quella del subject da stimare S.C. mq. 83,00

3-Livello di piano

Il comparabile è ubicato al piano terreno come il subject , pertanto a tale parametro di paragone non verrà operato adeguamento :

0% rispetto al comparabile (coeff. 1,00)

4-Impianti

Il comparabile è dotato di impianto elettrico, adduzione idrica, scarichi fognari ed impianto di climatizzazione, il subject è dotato di impianto elettrico ed idraulico non certificati

A tale parametro di paragone verrà operato l'adeguamento

-10% rispetto al comparabile (coeff. 0,90)

5-Manutenzione

Il comparabile risulta in normale stato manutentivo, il subject ha problemi di infiltrazioni dalla copertura dello stabile

A tale parametro di paragone verrà operato l' adeguamento :

-5% rispetto al comparabile (coeff. 0,95)

6-Zona



Sia il comparabile che il subject sono ubicati nella zona artigianale di Monteroni Sud e godono di buona accessibilità, pertanto a tale parametro di paragone non verrà operato adeguamento :

0% rispetto al comparabile (coeff. 1,00)

7-Qualità

Il comparabile è di qualità superiore rispetto al subject per destinazione d'uso (laboratorio artigianale) , pertanto a tale parametro di paragone verrà operato l' adeguamenti :

-5% rispetto al comparabile (coeff. 0,95)

Il valore unitario/mq del comparabile adeguato alle caratteristiche peculiari di raffronto con il soggetto di stima, sarà:

Prodotto Coefficienti(1,00x0,90x0,95x1,00x0,95)=0,81

prezzo marginale assunto €/mq. 780,00x0,81=€/mq. 631,80 arrotondato a €/mq. 632,00

Applicando il valore unitario €/mq. 632,00 alla consistenza dell'unità immobiliare mq. 83,00 otteniamo il più probabile valore di mercato pari a **€. 52.456,00**

Dal valore di mercato sopra determinato vengono poi detratti i costi necessari ad ottenere la conformità urbanistica , quantificati in €. 3.000,00

€. 52.456,00-€. 3.000,00= €. 49.456,00 arrotondati per eccesso a €. 50.000,00

Il valore di mercato del magazzino si attesta in **€50.000,00**

### **Adeguamenti**

In ragione di eventuali vizi occulti e condizioni di vendita coatta, il valore di mercato viene assoggettato all'adeguamento forfetario in diminuzione del 10% ;

in ragione del precario stato conservativo della copertura in eternit dell'immobile , il valore di mercato viene assoggettato all'adeguamento forfetario in diminuzione del 5% .

Totale adeguamenti al valore di mercato **-15%**

### **DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA**

Il valore di mercato viene decurtato del 15% in ragione degli adeguamenti di cui sopra  
€. 50.000,00 -15% =€. 42.500,00 arrotondati per eccesso a **€. 43.000,00**



**Il valore del LOTTO DI VENDITA N.2 è determinato in €. 43.000,00** (diconsi euro quarantatremila,00)

### **12-LOTTO DI VENDITA N.3**

Diritto di proprietà pari a 1/1 di laboratorio artigianale al p.T. di capannone industriale ubicato in Monteroni d'Arbia, Via Cassia Sud n.328 e quota di proprietà condominiale di attigua cabina elettrica (B.C.N.C)

#### **Descrizione catastale**

C.F. Comune di Monteroni d'Arbia (SI)

- F°75, p.lla 68,Sub. 28, cat. C/3,cl. 1, mq. 84, sup. tot. mq. 88, R. €. 216,91

-F°75, p.lla 68,Sub. 1 , cabina elettrica, B.C.N.C. a tutti i subalterni

#### **Intestati**

Proprieta' per 1/1

#### **Descrizione dell'unità immobiliare**

Alle ore 12,00 del 15.11.2023 , avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano, incaricato dal Custode IVG, la sottoscritta ha effettuato accesso all'immobile pignorato ubicato in Monteroni, d'Arbia, Via Cassia Sud n.328

Erano presenti sul posto i

Il laboratorio artigianale è attiguo alle unità immobiliari descritte in precedenza e vi si accede da porta carrabile situata lungo il prospetto sud del fabbricato.

L'unità immobiliare è composta da un ambiente principale e da servizio igienico aventi pavimento industriale finito al quarzo, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto a pannelli di fibrocemento per il laboratorio ed in travi di ferro con soprastante assito in legname per il servizio igienico.



La porta d'accesso, carrabile e scorrevole, è in ferro e vetro , la finestra in ferro e vetro retinato , la porta di accesso al servizio igienico in laminato.

Il servizio igienico consta di rivestimenti di parete in mattonelle di gres ed è accessoriatato con lavabo, w.c. e bidet in pessimo stato conservativo .

Le tubazioni idriche presenti non sono collegate al contatore dell'unità immobiliare ed adducono acqua da altra utenza.

Il bagno presenta altezza utile inferiore a quella minima prevista dal D.M. del 5.07.1975 pertanto è necessario smantellarne il controsoffitto esistente e portare l'altezza del servizio a ml.3,00 o comunque superiore o uguale a ml. 2,40.

L'estradosso del controsoffitto è utilizzato abusivamente a soppalco, accessibile da scaletta in ferro posizionata lungo una parete del vano principale , che dovrà essere parimenti smontata.

L'unità immobiliare consta di impianto elettrico a canaletta esterna non certificato. Non sono state rinvenute le certificazioni relative all'impianto idrico-sanitario.

La superficie utile dell'ambiente principale si attesta in mq. 76,26 con h. 4,30 ml., quella del bagno è mq. 5,00 con h. ml. 2,36

#### Attestato di prestazione energetica

L'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica n. 20140312-01121630527-075 rilasciato il 12.03.2014.Immobile in classe **G**

#### Stato conservativo

Il cespite versa in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri con tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura in eternit dello stabile.

#### **Calcolo della superficie commerciale**

La superficie commerciale è data dalla superficie del magazzino, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)

Descrizione	Sup.Utile mq.	H. mt.	S.L. mq.	Coeff.	S.C. mq.
Laboratorio	76,26	4,30			
bagno	5,00	2,36			





Totale S.C.	81,26		84,00	1,00	<b>84,00</b>
-------------	-------	--	-------	------	--------------

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in **mq. 84,00**

### **Stato d'occupazione**

Il laboratorio artigianale è occupato dal  titolare dell'omonima impresa individuale in forza di contratto di locazione del 30.04.2014 , registrato all'Agenzia delle Entrate il

Il contratto della durata di anni 6 + 6 con inizio dal 01.04.2014 ed opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 31.03.2026, prevede un canone locativo mensile iniziale di €. 350,00 aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT

Il canone locativo pattuito è da ritenere congruo per tipologia e stato conservativo dell'immobile locato.

### **Accertamenti urbanistici**

Il laboratorio artigianale è conforme alla SCIA N. 9191/2014 per quanto concerne la destinazione d'uso (benché necessari di rifacimento degli impianti idrico-sanitario ed elettrico a norma di legge), ma non è conforme alla DIA N. 8273/2010 e successiva variante n.1 del 12.03.2012 , poiché l'altezza utile attuale del servizio igienico si attesta in ml. 2,36 anziché ml. 3,00 come da elaborati grafici allegati alla DIA 8273/2010

L'altezza del bagno è inoltre inferiore a quella minima prevista dal D.M. del 5.07.1975, pertanto sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi .

Il costo totale dell'intervento, che prevede lo smontaggio dell'attuale solaio di copertura del bagno (composto da travi in ferro e assito in legname) e della scala in ferro dalla quale si accede al soprastante soppalco abusivo con successiva ripresa della muratura di parete e realizzazione di un controsoffitto in cartongesso (o similare) è cautelativamente quantificato in €. 1.500,00 circa

Si ritiene opportuno segnalare la necessità di bonificare il manto di copertura in eternit che sovrasta l'unità immobiliare.

I costi da sostenere per la bonifica (esclusa installazione di nuova copertura) vengono indicati in circa €. 3.500,00



## **Determinazione del valore di mercato**

Procedendo con il metodo di valutazione(MCA) adottato per i lotti di vendita precedenti, ed al raffronto con il comparabile avente prezzo marginale assunto di €/mq. 780,00, vengono esaminate le caratteristiche che incidono sulla determinazione del valore di mercato del laboratorio artigianale oggetto di stima:

- 1- prezzo;
- 2- superficie;
- 3-livello di piano;
- 4-impianti;
- 5- manutenzione;
- 6- zona ( ubicazione, visibilità, accessibilità e servizi di zona)
- 7- qualità.

\*\*\*\*\*

1-Il prezzo di riferimento del comparabile è quello sopra indicato

2-Superficie

quella del subject da stimare S.C. mq. 84,00

3-Livello di piano

Il comparabile è ubicato al piano terreno come il subject , pertanto a tale parametro di paragone non verrà operato adeguamento :

0% rispetto al comparabile (coeff. 1,00)

4-Impianti

Il comparabile è dotato di impianto elettrico, adduzione idrica, scarichi fognari ed impianto di climatizzazione, il subject è dotato di impianto elettrico funzionante non certificato e di impianto idrico-sanitario non funzionante e non certificato.

A tale parametro di paragone verrà operato l'adeguamento

-15% rispetto al comparabile (coeff. 0,85)

5-Manutenzione



Il comparabile risulta in normale stato manutentivo, il subject versa in condizioni mediocri ed ha problemi di infiltrazioni dalla copertura dello stabile

A tale parametro di paragone verrà operato l' adeguamento :

-10% rispetto al comparabile (coeff. 0,90)

6-Zona

Sia il comparabile che il subject sono ubicati nella zona artigianale di Monteroni Sud e godono di buona accessibilità, pertanto a tale parametro di paragone non verrà operato adeguamento :

0% rispetto al comparabile (coeff. 1,00)

7-Qualità

Sia il comparabile che il subject sono laboratori artigianali , pertanto a tale parametro di paragone non verrà operato adeguamento :

-0% rispetto al comparabile (coeff. 1,00)

Il valore unitario/mq del comparabile adeguato alle caratteristiche peculiari di raffronto con il soggetto di stima, sarà:

Prodotto Coefficienti(1,00x0,85x0,90x1,00x1,00)=0,77

prezzo marginale assunto €/mq. 780,00x0,77=€/mq. 600,60 arrotondato a €/mq. 601,00

-N.B. Da informazioni reperite presso le agenzie immobiliari che operano nel territorio sono emersi i prezzi di mercato seguenti:

-vendita di laboratori artigianali in normale stato conservativo da €/mq. 600,00 a €/mq. 850,00

Applicando il valore unitario €/mq. 601,00 alla consistenza dell'unità immobiliare mq. 84,00 otteniamo il più probabile valore di mercato pari a **€. 50.484,00**

Dal valore di mercato sopra determinato vengono poi detratti i costi necessari ad ottenere la conformità urbanistica , quantificati in €. 1.500,00

€. 50.484,00-€. 1.500,00= €. 48.984,00 arrotondati per eccesso a €. 49.000,00

Il valore di mercato del laboratorio artigianale si attesta in **€.49.000,00**



## Adeguamenti

In ragione di eventuali vizi occulti e condizioni di vendita coatta, il valore di mercato viene assoggettato all'adeguamento forfetario in diminuzione del 10% ;

in ragione del precario stato conservativo della copertura in eternit dell'immobile , il valore di mercato viene assoggettato all'adeguamento forfetario in diminuzione del 5% .

Totale adeguamenti al valore di mercato **-15%**

## DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Il valore di mercato viene decurtato del 15% in ragione degli adeguamenti di cui sopra  
€. 49.000,00 -15% =€. 41.650,00 arrotondato per eccesso a **€. 42.000,00**

**Il valore del LOTTO DI VENDITA N.3 è determinato in €. 42.000,00** (diconsi euro quarantaduemila,00)

Bozza della presente corredata da relativi allegati è stata trasmessa in data 22.02.2024

Entro i termini loro concessi le parti non hanno trasmesso osservazioni in merito all'esperto stimatore.

Siena, lì 09.03.2024



L'esperto stimatore  
Geom. Simonetta Cresti



## DESCRIZIONE LOTTI DI VENDITA

### LOTTO DI VENDITA N.1

Diritto di proprietà pari a 1/1 di magazzino al p.T. di capannone industriale ubicato in Monteroni d'Arbia, Via Cassia Sud n.328 e quota di proprietà condominiale di attigua cabina elettrica (B.C.N.C)

#### Descrizione catastale

C.F. del Comune di Monteroni d'Arbia (SI)

-F°75, p.IIIa 68,Sub. 10 e Sub.15(graftati) cat. C/2, cl.1,mq. 127, sup. tot. mq. 156, R. €. 196,77

-F°75, p.IIIa 68,Sub. 1, cabina elettrica (B.C.N.C. a tutti i subalterni)

Vendita di fondo ad uso magazzino situato al p.T. di un capannone artigianale posto nella zona industriale Sud di Monteroni d'Arbia.

L'unità immobiliare dista poche centinaia di metri dall'uscita Monteroni-sud della tangenziale ed è raggiungibile mediante percorso carrabile e pedonale dalla strada di altra proprietà gravata da servitu' di passo .

Si tratta di un magazzino monovano della superficie commerciale di mq. 144,00 circa con h. interna mt.4,30 corredato da area esterna di pertinenza recintata e carrabile della superficie di mq. 241,00.

L'unità immobiliare dispone di finiture di tipo industriale con pavimenti in conglomerato cementizio pareti intonacate e tinteggiate , controsoffitto a pannelli di fibrocemento in precario stato conservativo, porta di accesso carrabile in alluminio e pannelli sandwich , finestre in ferro e vetro retinato. Impianti e servizi assenti .

La consistenza immobiliare è completata dalla quota condominiale di una cabina elettrica situata all'interno della p.IIIa 68. La cabina è utilizzata dall'ente gestore Enel distribuzione.

#### Stato conservativo

L'unità immobiliare versa in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri, anche a causa di infiltrazioni a soffitto, provenienti dalla copertura in eternit dello stabile.



### Stato d'occupazione

Bene occupato da terzi in assenza di titolo opponibile alla procedura.

### Conformità urbanistica

Sono presenti difformità edilizie sanabili .

Immobile non costituito in condominio.

**Prezzo di vendita a base d'asta €.** 64.000,00 (euro sessantaquattromila,00)

## **LOTTO DI VENDITA N.2**

Diritto di proprietà pari a 1/1 di magazzino al p.T. di capannone industriale ubicato in Monteroni d'Arbia, Via Cassia Sud n.328 e quota di proprietà condominiale di attigua cabina elettrica (B.C.N.C)

### Descrizione catastale

C.F. del Comune di Monteroni d'Arbia

-F°75, p.IIIa 68,Sub. 17, cat. C/2,cl. 2, mq. 83, sup. tot. mq. 87, R. €. 154,32

-F°75, p.IIIa 68,Sub. 1 , cabina elettrica, B.C.N.C. a tutti i subalterni

Vendita di fondo ad uso magazzino situato al p.T. di un capannone artigianale posto nella zona industriale Sud di Monteroni d'Arbia.

L'unità immobiliare dista poche centinaia di metri dall'uscita Monteroni-sud della tangenziale ed è raggiungibile mediante percorso carrabile e pedonale dalla strada di altra proprietà gravata da servitu' di passo .

Si tratta di un magazzino composto da un ambiente principale, un ripostiglio ed un servizio igienico della superficie commerciale di mq. 83,00 con h. interna locale magazzino mt.4,22

L'unità immobiliare dispone di pavimenti di tipo industriale finiti al quarzo, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in parte a pannelli di fibrocemento in precario stato conservativo ed in parte in cartongesso, porta d'accesso carrabile in alluminio e pannelli sandwich, porte interne in alluminio, finestra in ferro e vetro retinato.



Il servizio igienico è accessoriato con lavabo, w.c. e piatto doccia. Il bene consta di impianto elettrico in parte a canaletta esterna ed in parte sottotraccia privo di regolare certificato di conformità ed al momento staccato.

Si segnala che non è stato possibile verificare se le tubazioni di adduzione idrica siano regolarmente allacciate all'acquedotto comunale e se le tubazioni di scarico del servizio igienico convergano alla fossa biologica . L'impianto è comunque privo di certificazione.

La consistenza immobiliare è completata dalla quota condominiale di una cabina elettrica situata all'interno della p.lla 68. La cabina è utilizzata dall'ente gestore Enel distribuzione.

#### Stato conservativo

L'unità immobiliare versa in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti con presenza di tracce di infiltrazioni a soffitto provenienti dalla copertura in eternit dello stabile.

#### Stato d'occupazione

Bene occupato da terzi in assenza di titolo opponibile alla procedura.

#### Conformità urbanistica

Sono presenti difformità edilizie sanabili .

Immobile non costituito in condominio.

**Prezzo di vendita a base d'asta €. 43.000,00** (euro quarantatremila,00)

### **LOTTO DI VENDITA N.3**

Diritto di proprietà pari a 1/1 di laboratorio artigianale al p.T. di capannone industriale ubicato in Monteroni d'Arbia, Via Cassia Sud n.328 e quota di proprietà condominiale di attigua cabina elettrica (B.C.N.C)

#### Descrizione catastale

C.F. Comune di Monteroni d'Arbia (SI)

- F°75, p.lla 68,Sub. 28, cat. C/3,cl. 1, mq. 84, sup. tot. mq. 88, R. €. 216,91

-F°75, p.lla 68,Sub. 1 , cabina elettrica, B.C.N.C. a tutti i subalterni



Vendita di laboratorio artigianale situato al p.T. di un capannone posto nella zona industriale Sud di Monteroni d'Arbia.

L'unità immobiliare dista poche centinaia di metri dall'uscita Monteroni-sud della tangenziale ed è raggiungibile mediante percorso carrabile e pedonale dalla strada di altra proprietà gravata da servitu' di passo .

L'unità immobiliare è composta da un ambiente principale e da servizio igienico per la superficie commerciale di mq.84,00 con h. utile ml. 4,30.

Le finiture interne sono costituite da pavimento industriale finito al quarzo, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto a pannelli di fibrocemento per il laboratorio ed in travi di ferro con soprastante assito in legname per il servizio igienico, porta d'accesso carrabile in ferro e vetro , finestra in ferro e vetro retinato , porta interna in laminato.

Il servizio igienico consta di rivestimenti di parete in mattonelle di gres ed è accessoriatato con lavabo, w.c. e bidet in pessimo stato conservativo . E' presente impianto elettrico a canaletta esterna non certificato. Non sono state rinvenute certificazioni relative all'impianto idrico-sanitario attualmente collegato ad altra utenza.

La consistenza immobiliare è completata dalla quota condominiale di una cabina elettrica situata all'interno della p.lla 68. La cabina è utilizzata dall'ente gestore Enel distribuzione.

#### Stato conservativo

Il cespite versa in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri con tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura in eternit dello stabile.

#### Stato d'occupazione

Immobile occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 31.03.2026.

#### Conformità urbanistica

Sono presenti difformità edilizie non sanabili per le quali è previsto il ripristino dello stato dei luoghi. Il presunto costo degli interventi di ripristino è già decurtato dal valore di vendita.





Immobile non costituito in condominio.

Attestato di prestazione energetica

Il laboratorio è dotato di attestato di prestazione energetica n. 20140312-01121630527-075 rilasciato il 12.03.2014.Immobile in classe **G**

**Prezzo di vendita a base d'asta €.** 42.000,00 (euro quarantaduemila,00)

