

STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"
 Geom. Marco LUNGHÌ – P.Ed. Michele MINELLI
 Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)
 Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

TRIBUNALE DI SIENA**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****N° 130/2022****PROMOSSO DA****CONTRO****Intervenuto:****RELAZIONE INTERMEDIA**

Il sottoscritto Geom. Marco Lunghi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siena al n. 1009, con studio in Monteriggioni, Via Val d'Aosta n. 13 Loc. Belverde, nominato Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, facendo seguito alla relazione di primo accesso del Custode in data 17.10.2023, deposita la presente relazione intermedia.

Il compendio in questione è costituito da n. 20 unità immobiliari abitative, oltre a n. 20 posti auto coperti e n. 37 beni comuni, il tutto facente parte di un più ampio complesso edilizio posto in prossimità dello svincolo Siena Ovest della SS 674 Tangenziale di Siena.

Gli accessi ai beni sono stati effettuati nelle date del 4 settembre 2023, 11 settembre 2023, 4 ottobre 2023 e 9 ottobre 2023, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato.

La presente relazione intermedia si rende necessaria per segnalare alcune criticità emerse in fase di sopralluogo. In particolare:



STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"
 Geom. Marco LUNGIHI – P.Ed. Michele MINELLI
 Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)
 Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

1) **BENI COMUNI NON CENSIBILI**

Oltre alle unità "ordinarie" censite rispettivamente nelle categorie A2 e C6,

risultano oggetto di pignoramento "*per quote indivise*" ben 37 Beni Comuni

Non Censibili dei quali SOLO una minima parte afferisce alle unità

immobiliari oggetto di pignoramento "*in piena proprietà*". In particolare

trattasi dei 37 cespiti di cui all' "*unità negoziale 2*" della nota R.P. 7329 del

14.10.2022 Conservatoria di Siena relativa alla trascrizione del pignoramento.

In sostanza appaiono pignorati pro quota tutti i beni comuni del complesso,

anche se molti dei quali non risultano comuni né agli appartamenti, né ai garage

pignorati, trovandosi, in molti casi, sull'ala opposta del complesso, spesso

neppure accessibili in quanto ubicati in scale e/o ingressi diversi da quelli di

pertinenza degli appartamenti e dei garage pignorati.

A parere dello scrivente i beni "estranei" dovranno essere esclusi dalla

procedura in quanto gli stessi, oltre a non essere funzionali, risultano comuni

ad altre unità non di proprietà della società esecutata, e pertanto

immotivatamente gravati.

I beni comuni **di interesse** (n. 9) per la procedura sono così rappresentati:

Foglio 65, P.lla 646: sub 53, sub 54, sub 55, sub 109, sub 111, sub 232, sub

295, sub 326, sub 486.

I beni comuni **da escludere** (n. 28) dalla procedura sono così rappresentati:

Foglio 65, P.lla 646: sub 69, sub 82, sub 89, sub 102, sub 107, sub 110, sub

179, sub 271, sub 270, sub 257, sub 277, sub 328, sub 329, sub 366, sub 431,

sub 435, sub 451, sub 458, sub 459, sub 460, sub 472, sub 476, sub 490, sub

492, sub 493, sub 505, sub 508, sub 509.

Si chiedono pertanto istruzioni in merito, anche per definire se gli stessi



STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"
 Geom. Marco LUNGI - P.Ed. Michele MINELLI
 Via Val d'Aosta n. 13 - Loc. Belverde - 53035 Monteriggioni (SI)
 Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 - e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

dovranno essere oggetto di effettiva custodia e stima.

2) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Come risultante dalla relazione di primo accesso, tutti gli appartamenti ad eccezione dell'interno 6 (sub 117) e dell'interno 10 (sub 121), risultano occupati da vari soggetti.

Lo stato occupazionale dei beni non è ancora stato chiarito dall'Agenzia delle Entrate, nonostante varie istanze depositate dal sottoscritto:

- L'Ufficio provinciale di Siena ha trasmesso la richiesta all'Ufficio di Napoli 1 per competenza territoriale invitando il sottoscritto al rapporto diretto con quest'ultimo; sollecitato da ulteriore richiesta da parte del sottoscritto, l'Ufficio di Napoli ha provveduto all'invio di un solo contratto di locazione, interessante l'interno 15 (sub 126), peraltro stipulato dopo la data del pignoramento (contratto del 05.04.2023 registrato a Napoli 1 al n. 3364 serie 3T in data 21.04.2023), e pertanto non opponibile alla procedura.

- Analoga richiesta è stata inoltrata all'Ufficio di Roma 1, avendo avuto notizia in fase di sopralluogo della possibilità di contratti registrati in tale sede; l'Ufficio però ha risposto da solo due sub-distretti () segnalando l'inesistenza di contratti di locazione. Non ha risposto il distretto di Trastevere, che (secondo le informazioni assunte) dovrebbe essere quello di interesse, almeno per il contratto di cui all'int. 13.

Ad oggi, pertanto, sono state visionate le varie copie informali in possesso degli occupanti, senza che l'Agenzia delle Entrate abbia fornito la documentazione di riferimento.

Alla luce delle difficoltà riscontrate, appare quantomeno paradossale che



STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"
 Geom. Marco LUNGI - P.Ed. Michele MINELLI
 Via Val d'Aosta n. 13 - Loc. Belverde - 53035 Monteriggioni (SI)
 Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 - e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

l'interrogazione effettuata all'ufficio di competenza territoriale locale (Ufficio Provinciale di Siena) debba essere reiterata dal consulente a svariati altri uffici d'Italia nel tentativo di individuare potenziali contratti. Parrebbe opportuno che l'ufficio interpellato, stante la digitalizzazione dei dati, provvedesse ad effettuare quantomeno la ricerca dei vari contratti, producendo un elenco degli stessi e, al limite, le indicazioni degli altri uffici interessati a cui rivolgersi al fine dell'ottenimento della documentazione.

3) VERIFICA CANONI

Relativamente all'unico contratto ritenuto opponibile nella relazione del Custode (int. 13: _____), si segnala che lo stesso risulterebbe (non si è ancora avuta risposta dall'Ufficio interessato) registrato a Roma 1 - Trastevere in data 06.06.2012 al n. 3660 serie 3T e prevederebbe un canone mensile di € 750,00 per la conduzione dell'appartamento sub 124 e del posto auto sub 225.

Si procede quindi alla verifica di congruità del canone: l'appartamento ha una superficie coperta di 53 mq, oltre al posto auto coperto di mq 12; quest'ultimo (l'argomento verrà trattato nelle pagine a seguire, ma soprattutto nell'elaborato peritale) risulta gravato da servitù di uso pubblico, e pertanto non nella disponibilità esclusiva dell'esecutato e -quindi- del conduttore. Tuttavia, ai fini della verifica di congruità, il posto auto verrà comunque considerato nella consistenza per come segue:

Appartamento: mq 53 al 100% = mq 53,00

Posto Auto: mq 12 al 50% = mq 6,00

Per un totale di superficie commerciale di mq 59,00.

Da indagini di mercato i canoni medi di locazione di zona si attestano su



STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"
 Geom. Marco LUNGHÌ – P.Ed. Michele MINELLI
 Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)
 Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

importi di circa 10€/mq/mese. (valori OMI da 6,1 a 8,7 €/mq/mese).

Il c.d. *Giusto Canone* dell'interno 13 ammonterebbe pertanto ad € 10/mq/mese

X mq 59,00 = € 590,00/mese.

Il canone pattuito di € 750,00/mese appare pertanto ampiamente congruo.

Si segnala infine che il contratto cesserà la propria efficacia alla data

31.05.2024.

4) SERVITU' DI USO PUBBLICO POSTI AUTO

Come accennato in precedenza, con atto a rogito Notaio Cambiaggi di Siena

rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 r.p.

è stata costituita servitù di uso pubblico in favore del Comune di Siena su tutti

i posti auto pignorati, i quali pertanto, pur nella formale proprietà

dell'esecutata, non sono utilizzabili in via esclusiva. Gli stessi sono

identificati da una numerazione interna (interno "x") corrispondente ad

ognuno degli appartamenti, ai quali -almeno in origine- erano stati assegnati.

Stante l'esistenza del vincolo suddetto, si chiedono fin d'ora istruzioni

sull'opportunità di inserire o meno gli stessi all'interno dei vari lotti che,

presumibilmente, si andranno a definire nell'elaborato peritale.

RICHIESTA DI PROROGA

Come risultante anche dalla relazione di primo accesso, le operazioni di

ricognizione si sono protratte ben oltre l'iniziale programmazione, con gli

ultimi sopralluoghi eseguiti solo in data 04 e 09 ottobre scorso.

Il complesso è estremamente articolato, con una storia urbanistica complessa

e conseguente necessità di varie sessioni di accesso documentale.

La situazione condominiale appare poco definita, con presenza di più



STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"
Geom. Marco LUNGI - P.Ed. Michele MINELLI
Via Val d'Aosta n. 13 - Loc. Belverde - 53035 Monteriggioni (SI)
Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 - e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

condomini, e di uno o più supercondomini.

La stesura dell'elaborato peritale risulterà pertanto influenzata, oltre dagli ordinari adempimenti estimativi, dai tempi necessari alla definizione degli aspetti sopra citati (Agenzia delle Entrate, Ufficio Urbanistica, Condominio, ecc)

Il sottoscritto, pertanto, formula richiesta di proroga di 120gg per il completamento dell'incarico.

Siena, lì 21.11.2023

L'esperto stimatore

