

TRIBUNALE DI SIENA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 008/2023

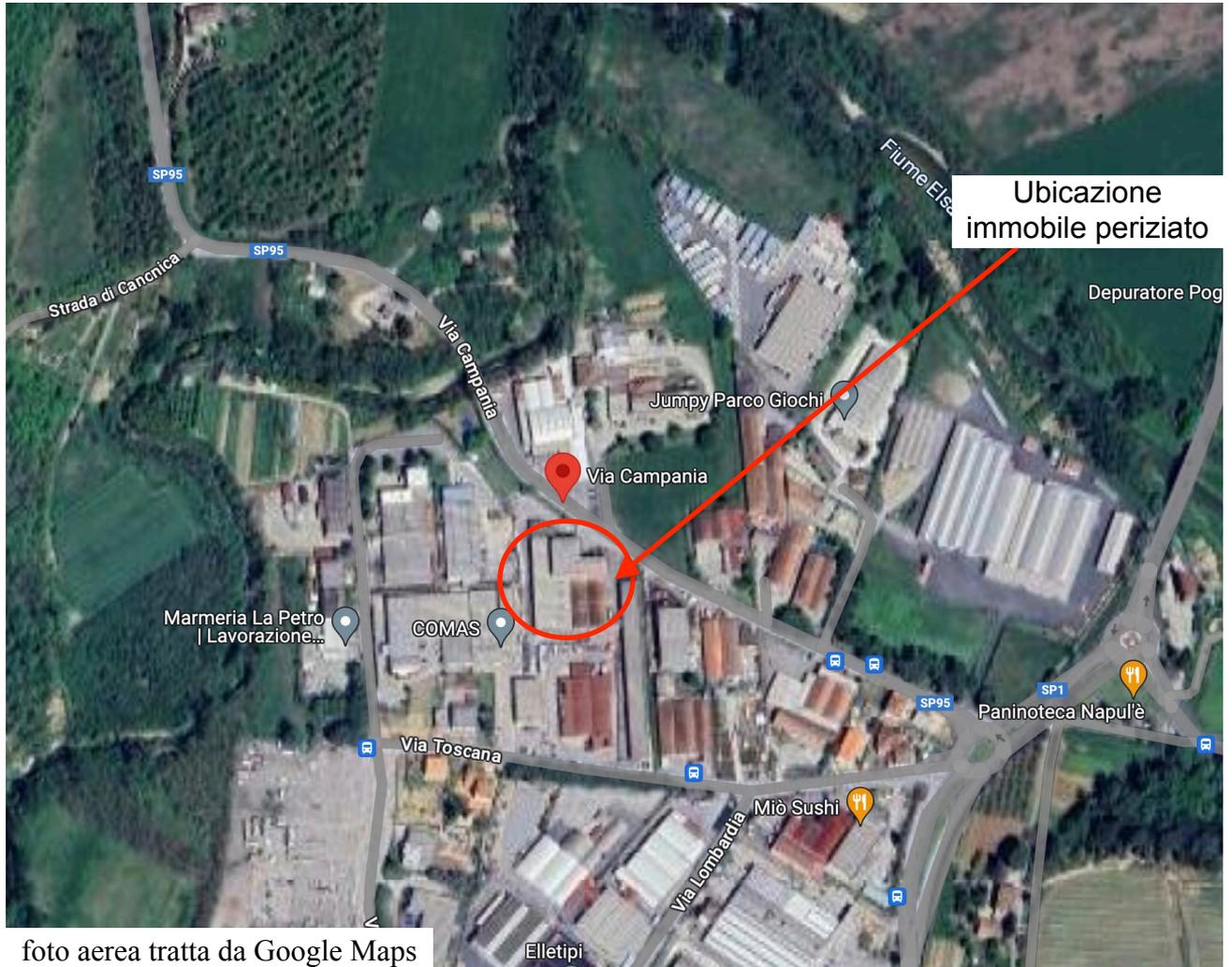


foto aerea tratta da Google Maps

PROMOSSA DA
ORGANA SPV S.R.L.

CONTRO
XXXXX

G.E. DOTT. FLAVIO MENNELLA
CTU DOTT. ARCH. SANDRO SENNI
t. e f. 0577.45487
s.senni@senni.org
sandro.senni@pec.architettisiena.it

DATA PERIZIA TECNICA STIMA
SIENA 23 GIUGNO 2024

OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA

Io sottoscritto, arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSDR64S05I726R) con studio professionale in Viale Trieste 18 a Siena iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena al n° 313 Sez. Aa, nominato esperto stimatore in data 24/09/2023 ai sensi dell'art. 568 c.p.c. dal Tribunale di Siena nella persona del Giudice dott. FLAVIO MENNELLA al fine di procedere alla stima ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. per la Procedura E. I. n° 008/2023 - XXXXX.

premesso che

- dopo aver preso visione ed estratto copia del fascicolo dell'esecuzione dalla Cancelleria Telematica ho dato inizio alle operazioni peritali;
- con comunicazione alle Parti tramite lettera raccomandata/PEC inviata dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Siena veniva fissato il sopralluogo in data 08/11/2023, presso l'unità immobiliare oggetto di procedura posta nel Comune di Poggibonsi (SI), frazione Fosci, in Via Campania n. 17.

Durante il sopralluogo, avvenuto alla presenza del custode giudiziario e dei signori XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, è stata presa visione dello stato dei luoghi, ponendo attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della valutazione estimativa e corrispondenza tecnica alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati ed alle eventuali pratiche edilizie in atti presso il Comune di Siena.

Oltre a questo è stato effettuato il rilievo metrico dell'immobile per verificarne la superficie calpestabile e lorda.

- sono stati, inoltre, eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari e urbanistici dei beni ipotecati.

Ciò premesso

in merito alle indicazioni impartite dal Giudice si redige quanto segue:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'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:

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

b) 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;

c) 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;

d) 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:

- la procedura è promossa dalla Organa SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) C.F. 05277610266 contro XXXXX XXXXX nato a XXXXX XXXXX (XXXXX) il 1XXXXX C.F. XXXXX residente in XXXXX XXXXX (XXXXX), contro XXXXX XXXXX nata a XXXXX (SI) il XXXXX C.F. XXXXX residente in XXXXX XXXXX (XXXXX) e contro XXXXX XXXXX nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX C.F. XXXXX residente in XXXXX XXXXX (XXXXX). Risulta iscritta a ruolo in data 20/01/2023 e nel fascicolo dell'esecuzione è presente l'istanza di vendita depositata in cancelleria in data 23/02/2023, unitamente alla nota trascrizione pignoramento n. 8 del 06/02/2023 Reg. Gen. 1197 Reg. Part. 882 e alla

certificazione notarile a firma del dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia (PV), depositate in cancelleria il 23/02/2023, a valere sulla seguente unità:

immobile n. 1: Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati Fg. 17 P.IIa 160 Sub. 12 e 13 - 14 graffati, cat. D/1 Opifici, rendita €. 9.954,00, Via Campania n. 17 PT;

Si precisa che il deposito e locale pompe antincendio, censito al Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati Fg. 17 P.IIa 160 Sub. 15, quale BCNC ai Sub. 10 (non oggetto della presente procedura) e Sub. 12, non risulta oggetto di pignoramento.

Comunque, nella futura vendita dell'unità esecutata saranno compresi i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili.

- È stata verificata la corretta individuazione dei beni oggetto di esecuzione in relazione ai dati catastali ed a quelli dei registri immobiliari (con la precisazione suddetta del sub. 15).

- Sono state effettuate le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siena, Ufficio del Territorio, attuale e storica, accertando i dati identificativi attuali dei beni oggetto di esecuzione e la loro corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento e non occorrono regolarizzazioni in tal senso ([all. 1 e 2](#)):

- *Opificio* - NCEU del Comune di Poggibonsi cod. G752 al Fg. 17 P.IIa 160 Sub. 12, 13 e 14 graffati, categoria D/1, rendita €. 9.954,00 Via Campania 17 piano T, intestato a:
 - XXXXX XXXXX C.F. XXXXX, diritto di proprietà per 1/2;
 - XXXXX XXXXX C.F. XXXXX, diritto di proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni;
 - XXXXX XXXXX C.F. XXXXX, diritto di proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.

Si precisa che deve essere ancora volturato l'intestatario catastale da XXXXX XXXXX (come sopra individuato) a XXXXX XXXXX (coniuge del de cuius XXXXX XXXXX) nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX (C.F. XXXXX) per successione mortis causa.

Si precisa, inoltre, che i figli ed il nipote di costei, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX (come sopra individuati), e XXXXX XXXXX (nipote) nato a XXXXX (XXXXX) il XXXXX (C.F.: XXXXX), hanno rinunciato all'eredità del de cuius con atto del 07/05/2019 ai rogiti del notaio A. Pescatori Rep. 70682 Racc. 25380

Si allega, inoltre, l'Elaborato Planimetrico, l'elenco subalterni e l'Estratto di Mappa del fg. 17 p.IIa 160 ([all. 3, 4 e 5](#)).

- Sono state verificate, alla data della perizia, le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento e non risultano servitù o vincoli trascritti ed eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento a meno di:

- servitù di passo pedonale e carrabile a favore dell'unità negoziale individuata al NCEU del Comune di Poggibonsi al fg. 17 p.IIa 160 sub.ni 12, 13 e 14;

- servitù di elettrodotto n. 997206 a favore di Enel SpA per cabina elettrica n. 5650 denominata Via Campania di circa 14,90 mq. posta in un locale al piano terra del fabbricato fg. 17 p.IIa 160.

Si veda ispezioni ipotecarie punto 3 che segue.

- Sussiste la continuità delle trascrizioni, come evidenziato anche nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

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;

si allegano alla presente la planimetria catastale dell'opificio ([all. 6](#)) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato ([all. 7](#)).

Si allega, inoltre, il titolo di provenienza, atto a rogito notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi del 10/06/2008 Rep. 61789/18889, trascritto a Siena il 11/06/2008 Reg. Part. n. 3219 Reg. Gen. 6441 ([all. 8](#)).

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;

Alla data della perizia risultano dalla Conservatoria le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ([all. 9](#), [9bis](#) e [10](#)):

- **TRASCRIZIONE** del 23/07/1999 Registro Particolare 4104 Registro Generale 6932 ATTO TRA VIVI derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Pubblico Ufficiale Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi (SI) Repertorio 49703 del 29/06/1999 a favore di Enel SpA C.F. 00811720580 con sede a Roma su unità negoziale 1, contro XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a XXXXX (XXXXX) il XXXXX e XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a XXXXX XXXXX il XXXXX su unità negoziale 1, per il diritto di servitù di elettrodotto;

servitù di passaggio pedonale e carraio;

servitù di messa a terra;

così costituito:

Unità negoziale 1 - Fabbricati - fg. 17 p.lla 160 - Opificio industriale - Via Campania Fondo Servente: Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 catasto fabbricati al Fg. 17 P.la 160 Sub. 11, terreno, Via Campania.

Sezione D - Ulteriori informazioni:

I SIGNORI XXXXX XXXXX E XXXXX XXXXX PROPRIETARI DELL'IMMOBILE POSTO NEL COMUNE DI POGGIBONSI VIA CAMPANIA CHE INSISTE SULLA P.LLA 160 FG.17DEL NCEU COSTITUIVA PER SÈ SUOI EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO A CARICO DEL FABBRICATO STESSO ED A FAVORE DELL'ENEL SPA LA SERVITÙ D'ELETTRODOTTO N.997206 RELATIVA ALL'IMPIANTO DI UNA CABINA ELETTRICA N. 5650 DEN. VIA CAMPANIA DI 14,9 MQ.CIRCA (5,7M X 2,6M) IN UN LOCALE POSTO AL PIANO TERRENO DEL FABBRICATO SUDDETTO, NON ANCORA CENSITO AL NCEU MA DENUNZIATO PER VARIAZIONE IN DATA 31/07/87 PROT. C4552 COME PORZIONE "A" E PRECISAMENTE QUEL LOCALE CHE RISULTA INDICATO IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SI COSTITUIVA INOLTRE SERVITÙ DI MESSA A TERRA CHE GRAVA SUL TERRENO ANTISTANTE LA CABINA, EVIDENZIATA CON TRATTO E PUNTO DI COLORE ROSSO IN PLANIMETRIA. A FAVORE DELLA CABINA ELETTRICA, COME SOPRA DESCRITTA SI COSTITUIVA SERVITÙ DI PASSO PEDONALE E CARRAIO DA VIA CAMPANIA ATTRAVERSO IL PIAZZALE PRIVATO FINO ALLA CABINA SUDDETTA, IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE CONSENTENDO AL PERSONALE ENEL O CHI PER ESSO DI TRANSITARE SULLA FASCIA DI TERRENO ASSERVITA CON QUALSIASI MEZZO D'OPERA O DI TRASPORTO ESONERANDO L'ENEL SPA DA OGNI SPESA PRESENTE E FUTURA RELATIVA ALLA MANUTENZIONE SIA ORDINARIA CHE STRAORDINARIA DEL SUDDETTO PASSO. AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI POGGIBONSI L'IMMOBILE SUL QUALE GRAVERÀ LA SERVITÙ DI PASSO E GEOMETRICAMENTE RAPPRESENTATO NEL

FG.17 DA PORZIONE DELLA P.LLA 160, COME MEGLIO EVIDENZIATO CON VELATURA DI COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA

- **TRASCRIZIONE** del 11/06/2008 Registro Particolare 3913 Registro Generale 6442 ATTO TRA VIVI derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Pubblico Ufficiale Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi (SI) Repertorio 61789/18889 del 10/06/2008 a favore di XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX in regime di separazione dei beni, e a favore di XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a XXXXX (XXXXX) il XXXXX in regime di separazione dei beni su unità negoziale 2, contro XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a XXXXX (XXXXX) il XXXXX su unità negoziale 1, per il diritto di servitù di passo pedonale e carrabile così costituito:

Unità negoziale 1 - Fondo Servente: Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 catasto fabbricati al Fg. 17 P.IIa 160 Sub. 11, terreno, Via Campania.

Unità negoziale 2 - Fondo Dominante: Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 catasto fabbricati al Fg. 17 P.IIa 160 Sub. 12, 13 e 14, cat. D/1, Opifici, Via Campania 17, PT.

Sezione D - Ulteriori informazioni:

IL VENDITORE, SIGNOR XXXXX XXXXX, PER SE', SUOI EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, COSTITUISCE, PER QUANTO LO RIGUARDA, IN QUANTO COMPROPRIETARIO DEL FONDO SERVENTE, E QUINDI AI SENSI DELL'ARTICOLO 1059 DEL CODICE CIVILE, DEL CUI CONTENUTO DISPOSITIVO I SIGNORI XXXXX XXXXX E XXXXX XXXXX DICHIARANO DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA, SERVITÙ PERPETUA E GRATUITA DI PASSO PEDONALE E CARRABILE, A FAVORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI COMPRAVENDITA, DA ESERCITARSI SULLA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI SEI (6), INSISTENTE SULLA PROPRIETÀ DI ESSO COSTITUENTE E DEL SIGNOR BERTI FERNANDO, DISTINTA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI POGGIBONSI AL FOGLIO 17, CON LA PARTICELLA 160 SUBALTERNO 11. DETTA STRISCIA DI TERRENO MEGLIO RISULTA EVIDENZIATA IN COLORE GIALLO NELLA COPIA DELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "E".

- **ISCRIZIONE** del 11/06/2008 Registro Particolare 1373 Registro Generale 6443 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Pubblico Ufficiale Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi (SI) Repertorio 61790/18890 del 10/06/2008 a favore di Banca popolare dell'Etruria e del Lazio- Soc. Cooperativa con sede ad Arezzo (AR) C.F. 00367210515 per €. 1.840.000,00 (€. 920.000,00 di capitale), durata 20 anni, contro XXXXX XXXXX per la quota di 1/2, contro XXXXX XXXXX per la quota di 1/4, contro XXXXX XXXXX per la quota di 1/4, della piena proprietà dell'

immobile posto nel Comune di Poggibonsi (SI), Fg. 17 P.Ila 160 Sub. 12 graffata ai sub 13 e 14 (Cat. D/1).

- **ISCRIZIONE** del 19/09/2016 Registro Particolare 1474 registro Generale 7908 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 1523/2016 del 05/09/2016 a favore di Finanziaria Senese di Sviluppo s.p.a. con sede a Siena (SI) CF 00720100528 per €. 90.000,00 (€. 61.575,61 di capitale), contro XXXXX XXXXX gravante sulla quota di 1/2 Piena Proprietà dell' immobile posto nel Comune di Poggibonsi (SI), Fg. 17 P.Ila 160 Sub. 12 (Cat. D/1).

N.B. si precisa che nella presente nota gli immobili P.Ila 160 sub 12, 13 e 14 non sono graffati tra loro.

- **ISCRIZIONE** del 05/01/2017 Registro Particolare 25 Registro Generale 122 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 6362/2016 del 27/12/2016 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cambiano Soc. Coop. per Azioni con sede a Castelfiorentino (FI) CF 00657440483 per €. 400.000,00 (€. 342.126,07 di capitale), contro XXXXX XXXXX con sede a XXXXX (XXXXX) e contro XXXXX XXXXX gravante sulla quota di 1/2 Piena Proprietà dell' immobile posto nel Comune di Poggibonsi (SI), Fg. 17 P.Ila 160 Sub. 12 (Cat. D/1).

- **TRASCRIZIONE** del 06/02/2023 Registro Particolare 822 Registro Generale 1197-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena Repertorio 72 del 12/01/2023 a favore di ORGANA SPV S.R.L., con sede a Conegliano (TV) C.F. 05277610266 contro XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, contro XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a XXXXX (XXXXX) il XXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 e contro XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sulla seguente unità negoziale 1:

Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 catasto fabbricati al Fg. 17 P.Ila 160 Sub. 12, 13 e 14, cat. D/1, Opifici, Via Campania 17, PT.

Sezione D - Ulteriori informazioni:

La signora XXXXX XXXXX viene eseguita nella propria veste di successore mortis causa (erede unica) del terzo datore di ipoteca XXXXX XXXXX nato a XXXXX XXXXX (XXXXX) il XXXXX, deceduto il XXXXX.

VINCOLI: Si precisa che sull'immobile non insistono vincoli a meno del vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del Codice Beni Culturali e Paesaggistici: *territori coperti da foreste e boschi*. Il Vincolo incide limitatamente alla porzione di resede posto fuori dal perimetro del centro abitato, posto a nord-ovest in prossimità del Torrente Foci, a confine con la p.lla 46 e 337 mappale 17 (vedi estratto cartografico che segue al punto 10).

Inoltre si segnala

- servitù di diritto di passo e transito pedonale/carrabile di cui alla trascrizione del 11/06/2008 Reg. Part. 3913 a favore del sub. 12 graffato 13 e 14, gravante su sub. 11;
- servitù a favore di Enel SpA, di elettrodotto, di passo e transito pedonale/carrabile e di messa a terra di cui alla trascrizione del 23/07/1999 Reg. Part. 4104 gravante su fg. 17 p.lla 160 cabina elettrica n. 5650

Non sono state riscontrate convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

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:

- L'immobile non risulta parte di un condominio formalmente costituito.

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;

Non sono stati reperiti diritti e/o oneri come sopra indicati. Per gli usi civici l'istruttoria di accertamento da parte del competente settore regionale risulta non eseguita.

Il diritto sul bene dei debitori XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX è di proprietà e deriva dall'atto di compravendita come indicato al punto 2 (all. 8), mentre il diritto sul bene del debitore XXXXX XXXXX deriva in virtù di atto per causa morte - accettazione tacita di

eredità emesso dal Tribunale di Siena con sede in Siena (SI), in data 16/02/2021 rep. n. 120/2021 e trascritto il 13/04/2021 ai n.ri 3475/2372 in morte di XXXXX XXXXX nato li XXXXX a XXXXX XXXXX (XXXXX) C.F. XXXXX e deceduto il XXXXX.

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

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

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

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

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

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

Le formalità, vincoli ed oneri sono quelli riportati al punto 3 che precede ed i costi necessari alla loro cancellazione sono i seguenti:

- con la procedura semplificata relativa ai mutui non vi sono oneri economici a carico del debitore;

- per le ipoteche giudiziarie, a carico del debitore i costi da sostenere sono di 94,00 €. per oneri di cancelleria e 0,5% del valore totale del debito.

Ai fini dell'annotazione della cancellazione dell'ipoteca il pagamento dei tributi alla Conservatoria corrispondono a

imposta di bollo 59,00 €, imposta ipotecaria 0,5% dell'ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 €. e tassa ipotecaria 35,00 €..

Non risultano pendenze di cause a domande trascritte, non risulta provvedimento della casa coniugale e non vi sono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubature.

Per iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli si rimanda al punto 3 che precede.

Non si riscontrano difformità urbanistico-catastali, ad eccezione di piccole differenze interne dovute ad errori di graficismo della scala di rappresentazione.

Tali difformità, per la tipologia e natura, non necessitano di correzioni e/o aggiornamenti.

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.:

L'unità immobiliare oggetto di procedura è posta nel Comune di Poggibonsi, in Via Campania civ. 17, al primo terra, (43°28'14.4"N 11°07'24.3"E).

Il fabbricato, in cui è inserita l'unità immobiliare eseguita, presenta una pianta irregolare, per la maggior parte si sviluppa al piano terra, ma nella parte a nord-est si eleva tre piani fuori terra. L'opificio corredato di un ampio resede, oltre ad un resede più piccolo lato est, entrambi esclusivi della parte eseguita, si trova nella zona industriale di Foschi ed è racchiuso tra Via Campania, dalla quale si ha l'accesso all'area, tra Via Toscana e Via Liguria.

Opificio (Foglio 17, P.IIa 160, sub. 12 e 13 - 14 graffati)

L'immobile periziato occupa parte del piano terra di un più ampio fabbricato, al quale si accede mediante un cancello da Via Campania civ 17, con passaggio su un resede (sub 11) che risulta esclusivo dell'unità immobiliare, catastalmente sub 10, non oggetto di perizia, pertanto risulta in essere una servitù apparente di transito e passo carrabile ; da qui tramite un'altro cancello si entra nel resede esclusivo, sub 14, dove trova collocazione a nord la zona adibita ad uffici e ripostigli, di circa 45 mq, il laboratorio, di circa 2.150 mq, che occupa la parte centrale dell'immobile, ed a sud il magazzino, di circa 130 mq, con i servizi ed i locali tecnici, di circa 122 mq.



I vari ambienti presentano coperture diverse sia per materiali che per tipologia: la zona ufficio, ripostigli e centrale termica, a nord-ovest, presentano un tetto piano incatramato, la parte del laboratorio ad est, più vecchia, ha una copertura a volte paraboliche in laterizio e c.a. prefabbricato con tiranti in ferro, la parte di laboratorio ad ovest, ricostruita dopo l'incendio del 1994, presenta copertura del tipo piano con travi di cemento armato

precompresso del tipo prefabbricato con plafonatura e manto di lastre di fibro-cemento ed infine a sud-est la parte dei ripostigli e servizi igienici, oltre locali compressori, che si presenta a falda unica con onduline di eternit, le quali dovrebbero essere sottoposte a piano di smaltimento e bonifica. In merito si segnala che di tale intervento se ne terrà conto in fase di stima del valore di mercato.

A fianco di detti locali vi è la parte di magazzino, in struttura metallica, oggetto di condono nel 1995, che ha subito un risanamento statico nel 2008.

Gli ambienti presentano altezze diverse: di circa ml. 3,70 la zona uffici, circa ml. 3,30 la zona termo, circa ml. 5,10 la zona nuova del laboratorio ad ovest, circa ml. 4,60 la zona del laboratorio ad est e circa 4,20 ml in media il magazzino a sud-est; tutti i locali sono ben finestrati ed illuminati direttamente dall'esterno. I bagni hanno un'altezza di circa ml. 2,70 e si presentano in medio stato di manutenzione ed uso.

La pavimentazione dei vari locali è uniforme, in grès di colore rosso, mentre i rivestimenti dei locali igienici sono in grès smaltato a colori chiari. Solo il magazzino posto a sud-est presenta pavimentazione in battuto di cemento.

Le pareti sono intonacate e pitturate a tempera con colori chiari, tranne quelle del magazzino che risultano in blocchi di laterizio a vista; i soffitti della parte più vecchia del laboratorio sono voltati in laterizio intonacato, quelli del laboratorio ricostruiti nel 1996 sono in lastre prefabbricate, mentre i servizi e spogliatoi presentano soffitto piano intonacato.

Gli infissi esterni sono del tipo industriale in ferro, con vetro retinato, privi di schermature; le porte interne dei locali di servizio sono in legno impiallacciato, di colore noce chiaro.

L'utenze della luce è autonoma e la parte impiantistica è realizzata in parte sotto traccia ed in parte a canaletta a vista. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile ed è comandato dal quadro elettrico generale e di zona, completato da interruttori e prese con i punti luce a soffitto.

L'adduzione acqua avviene mediante un pozzo a falda freatica collocato nel sub 10 (tale subalterno non è oggetto della presente procedura), a comune con la restante parte del compendio immobiliare, e adiacente all'immobile oggetto di perizia.

L'impianto di riscaldamento, da dichiarazione degli esecutati, è assente poiché la caldaia, posta all'interno della centrale termica, risulta ad oggi dismessa.

La rete fognaria interna al fabbricato è inserita entro traccia, con collegamento a fossa bicamerale sul lato ovest e risulta collegata alla fognatura comunale presente oltre la strada di Via Campania.

Degli impianti non sono state reperite le certificazioni di conformità o le Dichiarazioni di Rispondenza.

La struttura del fabbricato è costituita da travi e pilastri in c.a, con tamponatura a laterizio, intonacato con parti a cemento per quanto riguarda la parte del laboratorio, a faccia vista nella zona del piano di carico e degli uffici a nord-est.

Per quanto riguarda il magazzino sul retro, lato sud-est, si tratta di una struttura metallica con tamponatura a pannelli.

Nel complesso l'edificio risulta in alcune zone in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione, con finiture nella media per la tipologia di costruzione, in altre porzioni in mediocri condizioni.

La proprietà confina con XXXXX XXXXX (intestatario del sub. 10 graffato sub. 11), salvo se altri.

Si precisa che i nomi dei confinanti sono stati desunti dalla documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio e si rimanda a quanto indicato sopra al punto 1 in merito alle volture catastali.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici nette calpestabili suddivise per ambiente.

Per individuare la superficie lorda, parametro ad uso e consuetudine utilizzato per la consistenza di vendita, ovvero per la superficie commerciale, sono stati misurati gli spessori delle murature interne, contabilizzandole fino alla concorrenza di 50,00 cm. e le murature perimetrali fino allo spessore di 25,00 cm..

La tipologia costruttiva e l'anno di realizzazione del fabbricato determina un parametro di conversione tra la superficie netta e la superficie lorda di circa il 10-11%.

TAB. A - RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI E LORDE

	Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. lorda
	piano terra	mq.	mq.
1	Laboratorio	2.090,00	
2	Ufficio	25,40	
3	Magazzino	129,50	
4	Spogliatoio + refettorio	31,60	
5	Ripostiglio	16,70	
6	Locali compressori + termo	83,25	
7	totale (vani principali)	2.376,45	2.650,88
8	Resede A esclusivo sub 13	4.045,50	
9	Resede B esclusivo sub 14	154,50	
10	Totale resede	4.200,00	

La superficie lorda è stata uniformata in superficie commerciale in base ai rapporti mercantili di conversione.

TAB. B - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE

Destinazione	Rapp. mercantile	Sup. reale mq.	Sup. comm. mq.
sup. vani principali	100%	2.650,88	2.650,88
Resede esclusivo A + B (parametrato al 10% fino alla concorrenza della superficie netta e l'eccedenza al 2%)	10%	2.376,45	237,65
	2%	1.823,55	36,47
Totale superficie commerciale			2.925,00

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:

- I dati riportati nel pignoramento e nell'istanza di vendita sono corretti rispetto alla descrizione attuale: le coordinate catastali dell'immobile corrispondono con quanto individuato nell'atto di pignoramento e consentono di identificare il bene in maniera univoca.

- Si precisa che il pignoramento non è esteso al sub. 15 (BCNC ai sub. 10 e 12) che individua il deposito e locale pompe per adduzione acqua dal pozzo e impianto antincendio.

Trattandosi, comunque, di BCNC nella futura vendita dell'unità esecutata saranno compresi i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili.

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;

- viste le modeste differenze riscontrate, che inoltre non incidono sulla rendita catastale attribuita, al momento non si ritiene necessario procedere con l'adeguamento catastale in quanto la documentazione in atti è idonea ad individuare il bene e la sua consistenza. Si ritiene di rimandare tale adempimento, qualora necessario, a seguito del trasferimento della proprietà immobiliare.

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

- l'edificio in oggetto è situato nel Comune di Poggibonsi, nella zona artigianale/industriale, in Via Campania civ. 17.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanista del terreno fg. 17 p.lla 160 ([all. 10 bis](#)).

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico divide in tre zone il compendio in esame è normato come da estratto e scheda che segue:

scheda di P.O. di riferimento - normativa vigente sull'area	
Zone	Tessuto Produttivo Consolidato
	Art. 30
Territorio Urbanizzato	2 - Foci - Lame
	Aree ricadenti all'interno del centro abitato
Zone	Aree a verde connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard
	Art. 29
Territorio Urbanizzato	2 - Foci - Lame
	Aree ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato
Zone	Aree a verde connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard
	Art. 29
Territorio Urbanizzato	2 - Foci - Lame
	Aree ricadenti fuori dal perimetro del centro abitato

Art. 9 Unità Territoriali Organiche Elementari

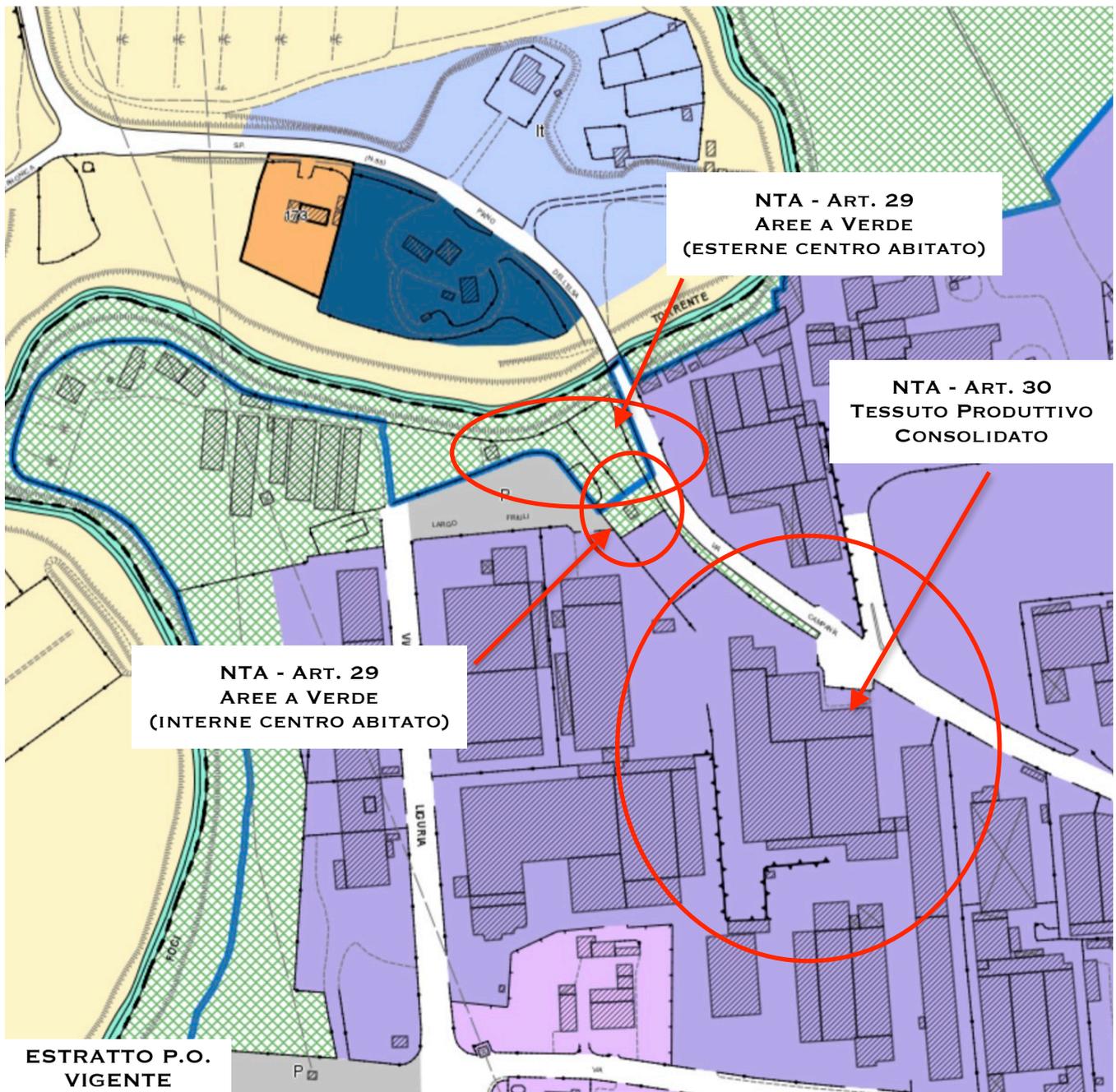
1. Il Piano Strutturale articola il Sistema del Territorio Urbanizzato in sei Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), di seguito elencate:

- - UTOE 1 - Poggibonsi;
- - UTOE 2 - Foci- Lame;
- - UTOE 3 - Drove;
- - UTOE 4 - Bellavista;
- - UTOE 5 - Pian dei Peschi; ▪ - UTOE 6 - Staggia Senese.

2. Ai sensi dell'art. 7 comma 2 del P.S., "il territorio urbanizzato è costituito dai centri abitati (centri storici, aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, attrezzature e servizi, parchi urbani, impianti tecnologici, lotti e spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria) e dalle relative aree di pertinenza (zone comprese entro le UTOE ma esterne ai centri abitati)". La perimetrazione del Sistema del territorio urbanizzato di cui

alla Tav. 28 di P.S., coincidente con quella delle UTOE, corrisponde al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14.

3. All'interno del perimetro di cui al precedente comma il Piano Operativo riconosce la presenza di aree rurali marginali e/o interstiziali alla struttura insediativa (aree agricole interne alle UTOE). In tali aree si fa riferimento, per analogia, alla disciplina del territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III delle presenti norme, con esclusione di possibilità edificatorie.



4. Il Piano Operativo definisce per ogni UTOE, con le modalità di cui al successivo articolo 10, un bilancio complessivo dei nuovi insediamenti, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana da effettuarsi mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati e interventi di rigenerazione urbana previste nel territorio urbanizzato, verificandone la coerenza con i parametri stabiliti dal P.S.

Art. 29 Aree a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard

1. Tale ambito corrisponde a parti di territorio interne all'UTOE in relazione di prossimità ed integrazione con la struttura urbana, con presenza di giardini e pertinenze private, aree agricole e boscate. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, costituendo un valore di connessione ecologica, integrazione funzionale e paesaggistica, in coerenza con le disposizioni di PS. Per i motivi richiamati, sono assimilabili a zone omogenee E con valore paesaggistico di cui al DM 1444/1968.

2. In tali ambiti sono consentiti gli usi collegati alle funzioni in atto (residenza, agricoltura, altro), purché insediate in dette zone urbanistiche, ivi compresa la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali a servizio degli insediamenti esistenti. Sono inoltre ammesse attività di fruizione e valorizzazione per usi ricreativi, sportivi, legati al tempo libero nel quadro di interventi pubblici o privati convenzionati. Sono comunque esclusi interventi di nuova edificazione, fatti salvi gli annessi amatoriali ai sensi dell'art. 78 della LR 65/2014 di cui all'art. 47 commi 2 e 3.

3. In tali ambiti il PO potrà programmare, con atti specifici, la realizzazione di standard urbanistici, anche connessi funzionalmente ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, ampliamento e completamento delle aree produttive, ecc mediante progetti di iniziativa pubblica.

4. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 36 comma 9, escluso il cambio d'uso per manufatti isolati non residenziali alla data di adozione del PO, ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato. Per i manufatti ricompresi all'interno del perimetro del centro abitato, di cui all'art. 9 delle presenti NTA, le destinazioni ammissibili sono quelle di cui all'art. 57 co. 5 e 6. Il passaggio tra dette categorie costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai sensi art. 99 comma 2 della LR 65/2014,

ed è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici nei casi e con le modalità di cui al successivo art. 57 comma 11. Per la sistemazione degli spazi esterni pertinenti agli edifici si rinvia alle disposizioni di cui al successivo art. 50, in quanto assimilabili.

5. Le sistemazioni ambientali e le eventuali opere di arredo dovranno essere finalizzate a consentirne la fruizione naturalistica da parte della cittadinanza (percorsi, alberature, aree di sosta, ecc.). Con proprio atto l'Amministrazione può definire le regole per la gestione di specifiche aree e dei servizi ivi previsti, previa definizione di un progetto unitario esteso all'intera area o a sue porzioni funzionali.

6. Non è ammessa la realizzazione di parcheggi o qualsiasi altro tipo di trasformazione estensiva (compresi usi sportivi, ricreativi ecc.), nelle aree naturali, seminaturali e agricole limitrofe ai corsi d'acqua, in modo da mantenere e possibilmente ampliare la fascia di pertinenza fluviale ecologicamente funzionale, e mantenere un sufficiente collegamento con i tratti fluviali esterni all'ambito urbano.

7. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

È ammessa, quale misura integrativa dell'impianto in copertura o sostituiva dello stesso in caso di impossibilità data dalla classificazione dell'immobile, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia. È consentita l'installazione di un singolo impianto a terra da realizzarsi nell'area o resede di pertinenza, con un limite di 5 Kw per unità immobiliare. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

Art. 30 Tessuto produttivo consolidato

1. Tali zone comprendono le parti di territorio interessate da insediamenti a prevalente destinazione produttiva, caratterizzate da un tessuto consolidato formatosi mediante interventi diretti o piani attuativi ormai conclusi. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68. Il P.O. integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del P.S., attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". In particolare a Foci gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali, mentre a Drove e Pian dei Peschi gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare.

2. In queste zone gli interventi sono prevalentemente finalizzati al completamento ed alla riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti, mediante criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il mantenimento della capacità produttiva, il miglioramento e la riqualificazione del patrimonio edilizio, la dotazione di standard urbanistici, il miglioramento dell'immagine urbana e paesaggistica, anche attraverso la qualificazione dei margini edificati.

Il Piano Operativo promuove ed incentiva la capacità di riqualificazione ed innovazione degli insediamenti produttivi verso i settori dell'innovazione tecnologica e della ricerca scientifica, nonché la loro qualità ambientale ed ecologica (uso di energie rinnovabili, efficientamento energetico, integrazione nel paesaggio). In tal senso sono da favorire interventi che comportino offerta di spazi ed opportunità per la ricerca e la formazione avanzata, anche legate alle vocazioni del territorio, contribuendo alla competitività dell'economia poggibonsese e del suo sistema produttivo.

3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- *Rapporto di copertura: $R_f = 56\%$*
- *SUL massima: Il doppio della superficie coperta ▪ Altezza massima degli edifici: 10,00 m.*
- *Piani utili massimi: 2*

Nei lotti liberi sono consentiti interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei parametri di cui sopra ed a condizione che le aree interessate non siano pertinenze di edifici o aree comunque già edificate e/o che non abbiano concorso a determinare in qualsiasi modo l'edificazione di edifici esistenti, salvo che siano ricondotti a tale condizione con interventi di demolizione. Sono ammissibili deroghe al parametro di altezza massima sopra descritto unicamente per comprovate esigenze produttive, previa verifica di compatibilità e comunque un'altezza massima non superiore a 14 m.

4. Le nuove costruzioni e gli interventi di ampliamento dovranno rispettare la distanza dalla viabilità pubblica previste dalla normativa vigente (cfr art. 18) e gli allineamenti degli edifici esistenti, ove abbiano carattere prevalente sul fronte interessato.

5. Nelle aree identificate negli elaborati di PO con il simbolo "ID", derivanti da Piani Attuativi convenzionati una volta che le opere di urbanizzazione siano collaudate dall'Amministrazione Comunale, nei residui lotti liberi sono ammessi interventi di nuova edificazione quale completamento dei piani attuativi approvati, ancorché decaduti, nel rispetto dei parametri sotto indicati:

ID1 (Tigli 1) - ID3 (San Michele) – ID4 (Tigli 2):

Rapporto di copertura: $R_f = 46\%$ (e/o 50% valore raggiungibile con costruzioni a basso impatto ambientale, realizzate ai sensi dell'art. 106 del R.E.)

SUL massima: il doppio della superficie coperta (ai sensi art. 67 comma 1 del P.S.) Altezza massima degli edifici: 10,00 m.

d Piani utili massimi: 2

ID2 (Foci):

Lotto ID2a: Sup. coperta max mq 1049 - SUL massima: il doppio della superficie coperta

Lotto ID2c: Sup. coperta max mq 1565 - SUL massima: il triplo della superficie coperta

Lotto ID2d: Sup. coperta max mq 14252 - SUL massima: il doppio della superficie coperta

Lotto ID2g: Sup. coperta max mq 11727 - SUL massima: il doppio della superficie coperta

Lotto ID2h: Sup. coperta max mq 3981 - SUL massima: il doppio della superficie coperta Altezza massima degli edifici: 10,00 m.

Nelle zone ID valgono inoltre le seguenti disposizioni:

E' ammesso l'accorpamento di più lotti contigui. Laddove la morfologia dell'area lo renda necessario, è ammessa l'unificazione del piano di imposta degli edifici e delle pertinenze, fino ad un'altezza di + 1,50 m rispetto all'attuale piano di campagna ed un'altezza massima di 13,00 m, fermi restando i parametri di dimensionamento sopra riportati.

In coerenza con i Piani Attuativi approvati, sono ammesse le destinazioni industriale/artigianale e commercio all'ingrosso/depositi, ad esclusione dei lotti individuati con la sigla "ID2a" e "ID2c", per i quali sono ammesse esclusivamente le funzioni Commerciale e Direzionale di Servizio, ciascuna per una SUL non superiore al 50% di quella massima ammissibile sul lotto. E' inoltre individuato con la sigla "ID2e" il lotto già edificato per il quale, nel rispetto di quanto previsto dal precedente RU, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso alla funzione direzionale e di servizio per una SUL massima pari a 4602 mq, esclusivamente attraverso intervento diretto convenzionato subordinato al reperimento delle dotazioni di standard richieste dal DM 1444/68 per le funzioni da insediare.

Nelle sottozone ID3 (San Michele) e ID4 (Tigli2) sono ammesse, oltre alle destinazioni industriale/artigianale e commercio all'ingrosso, destinazioni commerciali e direzionali nelle quantità e nei lotti individuati dal relativo Piano Attuativo. Per tali lotti le destinazioni commerciale e direzionale si intendono assimilabili in quanto comportano la medesima dotazione di standard, fermo restando l'obbligo di reperimento dei parcheggi privati e di relazione previsti dalla normativa vigente.

Qualora all'interno delle zone ID siano presenti e/o previste aree pubbliche destinate ad opere di urbanizzazione e standard (realizzate in attuazione dei Piani Attuativi approvati o da realizzare quale dotazione aggiuntiva), tali aree si intendono prive di capacità edificatoria e non concorrono alla determinazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione non risultino ancora completate e/o acquisite al demanio comunale sono ammessi, qualora valutati positivamente dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale, interventi di modifica delle stesse purché realizzati, senza riduzione del costo, con parità di superficie o superiore, senza riduzione della complessiva dotazione degli standard di legge, con particolare riferimento agli spazi riservati alla sosta, e senza alcun incremento della capacità edificatoria.

Fermi restando i parametri e le disposizioni di cui sopra, negli ambiti di cui al presente comma l'edificazione avverrà con intervento diretto nel rispetto dell'impianto urbanistico, degli allineamenti, delle altezze, e delle prescrizioni contenute nei Piani Attuativi approvati, purché non in contrasto con il presente articolo. Per le destinazioni Direzionale e di servizio e Commerciale al dettaglio, nei limiti delle quantità sopra individuate, valgono le specifiche riportate al successivo comma 9. Sono ammesse le deroghe all'altezza massima di zona per esigenze produttive di cui al comma 3 del presente articolo. E' inoltre ammessa l'installazione di strutture rimovibili di cui al successivo comma 10.

Nei lotti già edificati sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni sopra richiamate.

6. Nelle aree individuate negli elaborati grafici di PO come "Aree per deposito, stoccaggio ed esposizione di beni e materiali connessi alle attività produttive" (AD) è ammessa unicamente la realizzazione di strutture di servizio all'attività fino ad un rapporto di copertura massimo del 5% dell'area. Tali strutture devono avere carattere non permanente ed essere rimosse alla cessazione dell'attività. Sono inoltre ammesse le strutture rimovibili di cui al successivo comma 10.

7. In attuazione degli obiettivi di riqualificazione del tessuto produttivo, oltre agli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia, di cui al comma 3, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica con l'accorpamento e la riorganizzazione planivolumetrica unitaria di organismi edilizi ubicati in lotti adiacenti, al fine di migliorare l'efficienza dell'assetto urbanistico e di garantire il reperimento di standard. Per gli interventi di cui al presente comma è applicabile un incremento premiale fino al 10% della SUL complessiva consentita, in deroga ai parametri di cui al comma 3 e fermo restando il rispetto degli standard. Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Progetto Unitario Convenzionato qualora collegati alla realizzazione di standard e/o opere di urbanizzazione pubblica.

8. Nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio, è ammessa la realizzazione di volumi tecnici necessari per la conduzione dell'attività produttiva, come definiti all'art 63 del DPGR 39R/2018.

9. All'interno del tessuto produttivo consolidato, in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 57 delle presenti NTA, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Industriale ed artigianale;*
- *Direzionale e di servizio, limitatamente alle attività di supporto alle funzioni produttive, come*

individuate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui al Titolo IV

Capo V delle presenti Norme; sono inoltre ammesse attività di servizio a carattere privato che per caratteristiche specifiche non sono compatibili con il tessuto residenziale (palestre).

Commerciale al dettaglio di medie strutture, limitatamente alle categorie merceologiche non compatibili con il tessuto residenziale, ed attività di somministrazione di alimenti e bevande, come individuate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui al Titolo IV Capo V delle presenti Norme;

Commerciale all'ingrosso e depositi

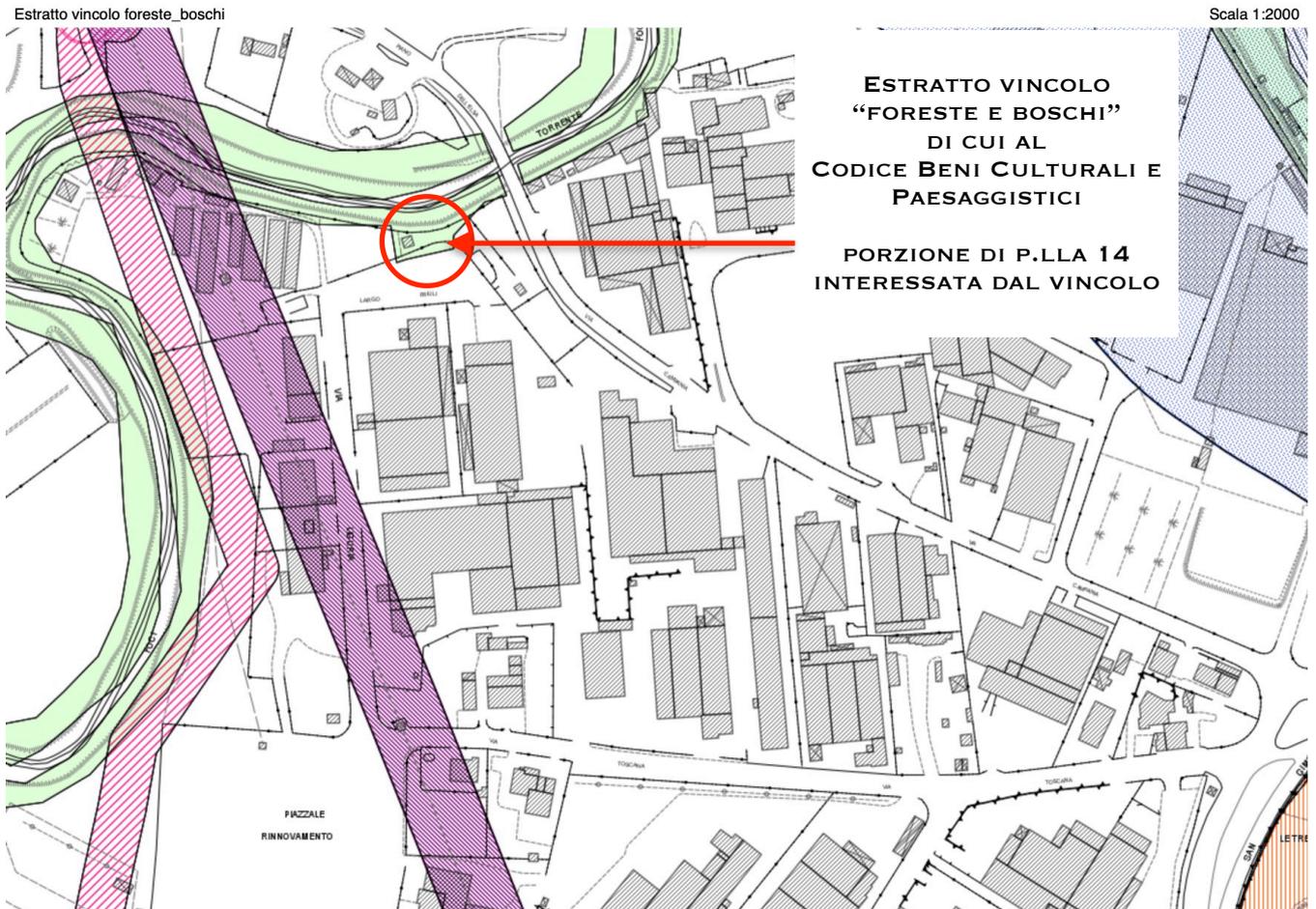
Il passaggio tra le categorie suddette costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai sensi art. 99 comma 2 della L.R. 65/14, ed è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici nei casi e con le modalità di cui al successivo art. 57 comma 1. Nel caso che le variazioni d'uso interessino unità immobiliari ubicate in più ampi comparti o complessi edilizi, le verifiche dovranno essere estese alla totalità dei lotti o fabbricati.

Per gli immobili aventi legittime destinazioni diverse da quelle sopra elencate, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa con divieto di frazionamento e/o aumento delle unità immobiliari.

10. Nel rispetto delle modalità previste dal Regolamento Edilizio, è consentita la realizzazione di strutture rimovibili finalizzate al soddisfacimento di esigenze produttive aventi carattere di straordinarietà ed urgenza, purché siano rispettate le quantità minime di superficie permeabile previste dalla normativa vigente.

11. All'interno degli ambiti di cui al presente articolo, il P.O. evidenzia con il simbolo CA l'area occupata dal Consorzio Agrario esistente. In tale area sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento ed al potenziamento dell'attività in essere o, in alternativa, alla riconversione verso funzioni di logistica, deposito e commercio all'ingrosso, in coerenza con gli indirizzi di cui all'art. 87 del vigente Piano Strutturale. Sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del complesso esistente, nel limite di un incremento non superiore al 10% della SUL.

Estratto cartografico individuazione dei vincoli:



11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 al 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 :

In relazione ai titoli abilitativi per la costruzione del fabbricato, l'ufficio preposto del Comune di Siena ha fornito il seguente apparato concessorio:

- a. **Licenza Edilizia n. 3640 del 01 marzo 1966**, di cui alla domanda del 26/01/1966 Prot. 918 per *costruzione di fabbricato industriale in Loc. Tre Vie - Fosci, strada comunale di Montefalconi*, richiedenti XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX,
 - Inizio lavori del 09/05/1966;
 - Certificato di collaudo opere in c.a. del 20/01/1967;
 - Nulla Osta Prefettura alle opere in c.a. prot. 2959 del 17/04/1967;
 - Agibilità n. 24 del 22/04/1967 per n. 3 vani ad uso laboratorio oltre accessori al PT e n. 3 vani ad uso uffici oltre accessori al P1 ([all. 11](#)).

- b. **Licenza Edilizia n. 4289 del 08 gennaio 1968** di cui alla domanda del 05/01/1968 Prot. 156 per *ampliamento di fabbricato industriale in Loc. Tre Vie - Fosci* ,
 - Inizio lavori prot. 42 del 03/01/1969;
 - Certificato di collaudo opere in c.a. del 27/01/1970;
 - Fine lavori del 02/02/1970;
 - Nulla Osta Prefettura alle opere in c.a. prot. 1413 del 16/02/1970;
 - Agibilità n. 4289/10 del 25/03/1970 per un vano ad uso laboratorio al piano terreno ([all. 12](#)).

- c. **Licenza Edilizia n. 5433 del 15 maggio 1972** di cui alla domanda del 20/04/1972 Prot. 3287 per *ampliamento di fabbricato industriale (mq 1.373,00) in Loc. Fosci*;
 - Fine Lavori del 21/12/1972, prot. 9567 del 27/12/1972;

- d. **Licenza Edilizia n. 5599 del 18 gennaio 1973** di cui alla domanda del 13/12/1972 Prot. 3287 per *ampliamento (mq 94,00) e ristrutturazione parziale di fabbricato industriale (mq 94,00) in Loc. Fosci*;
 - Commissione edilizia del 16/01/1973 approvata la sola ristrutturazione parziale, no la parte in ampliamento sul retro.

- e. **Autorizzazione Edilizia 732 del 27 settembre 1979**, di cui alla Prat. Edilizia 7809 di cui alla domanda del 06/08/1979 Prot. 6829 per *ricostruzione manto di copertura e converse di fabbricato industriale in Loc. Fosci*;
- f. **Concessione Edilizia 1335 del 11 dicembre 1981**, di cui alla Prat. Edilizia 8675 di cui alla domanda del 05/06/1981 Prot. 4986 per *ampliamento di fabbricato industriale e costruzione di 2 cabine elettriche accessorie all'esistente fabbricato industriale in Loc. Fosci*;
- Commissione edilizia del 16/06/1981 approvata la sola costruzione delle 2 cabine elettriche, no la parte in ampliamento.
 - Inizio lavori 16/02/1982
- g. **Concessione Edilizia 1381 del 26 marzo 1982**, di cui alla Prat. Edilizia 8937 di cui alle domande del 18/01/1982 e del 25/02/1982 per *ampliamento e parziale ristrutturazione di fabbricato industriale in Loc. Fosci*;
- Inizio lavori del 26/04/1982 prot. 4239;
 - Proroga di anni UNO alla ultimazione dei lavori in data 20/03/1986 di cui alla domanda del 19/03/1985 prot. 3781;
 - Voltura della pratica da XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX a XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX s.n.c. con sede in XXXXX.
- h. **Concessione Edilizia 9494 del 31 gennaio 1983**, di cui alla domanda del 21/01/1983 per *costruzione del deposito dell'impianto antincendio e della centralina di distribuzione (oggi sub 15) del fabbricato industriale in Loc. Foci*;
- i. **Concessione Edilizia 2147 del 20 ottobre 1983**, di cui alla Prat. Edilizia 9850 di cui alla domanda del 11/10/1984 per *recinzione di un fabbricato industriale in Loc. Fosci*;
- j. **Concessione Edilizia 2396 del 23 ottobre 1984**, di cui alla Prat. Edilizia 10353 di cui alla domanda del 04/10/1984 per *variante non sostanziale in c.o. alla C.E. 1381 del 1982 per ampliamento di fabbricato industriale in Loc. Fosci*;
- Fine Lavori del 08/09/1987;
- k. **Concessione Edilizia 2590 del 13 settembre 1985**, di cui alla Prat. Edilizia 10838 prot. 11693 del 04/09/1985 di cui alla domanda del 03/09/1985 per *ricostruzione*

della copertura crollata a seguito di incendio di fabbricato industriale in Loc. Fosci, richiedenti XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX;

- l. Concessione Edilizia 2832 del 25 maggio 1987**, di cui alla Prat. Edilizia 11106 prot. 2648 del 21/02/1986 di cui alla domanda del 21/02/1986 per *variante in c.o. alla C.E. 2590 del 1985* (con ampliamento zona spogliatoi e servizi);
- m. Concessione Edilizia 2977 del 23 maggio 1988**, di cui alla Prat. Edilizia 11773 prot. 10071 del 16/07/1987 di cui alla domanda del 16/07/1987 per *seconda variante in c.o. alla C.E. 2590 del 1985*;
- n. Concessione Edilizia 3280 del 26 ottobre 1989**, di cui alla Prat. Edilizia 12436 del 22/03/1989, di cui alla domanda prot. 3444 del 03/03/1989 per *progetto di fusione ed ampliamento di due fabbricati industriali in Via Campania*, richiedente XXXXX S.R.L.;
- parere Usi ufficio ambiente, favorevole con osservazioni del 31/10/1989;
 - Deposito G.C. del 17/01/1990, prot. 6487;
 - Inizio Lavori del 28/01/1990, prot. 1230 del 24/01/1990;
 - Fine Lavori del 18/02/1991, prot. 3129 del 26/02/1991;
- N.B.** la pratica non interessa il fabbricato in oggetto, ma quello sulla P.IIa 178.
- o. Pratica Edilizia 978 del 26 settembre 1990** prot. 13942 per *art. 26 L.47/85 per modifiche interne a porzione di fabbricato industriale in Via Campania n. 17*, richiedenti XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX;
- p. Autorizzazione Edilizia 91/0033 del 06 febbraio 1991**, di cui alla domanda del 14/01/1991 Prot. 669 per *richiesta autorizzazione per installazione insegna luminosa a fabbricato industriale in Via Campania n. 17*, richiedente XXXXX S.R.L.;
- q. Autorizzazione Edilizia 91/0070 del 09 marzo 1991**, di cui alla Prat. Edilizia 91/0028 del 10/01/1991 di cui alla domanda del 10/01/1991 Prot. 433 per *recinzione piazzale industriale in Via Toscana*, richiedente XXXXX S.R.L.;
- N.B.** la pratica non interessa il fabbricato in oggetto, ma quello sulla P.IIa 178.
- r. Concessione Edilizia 91/42 del 10 aprile 1991**, di cui alla Prat. Edilizia 91/0025 del 10/01/1991, di cui alla domanda del 10/01/1991 prot. 91/00438 per *variazione di prospetto di fabbricato industriale in Via Campania*, richiedenti XXXXX XXXXX e

XXXXX XXXXX;

- Inizio Lavori del 02/05/1991;

- Fine Lavori del 15/07/1991;

s. **Concessione Edilizia 3422 del 03 maggio 1991**, di cui alla Prat. Edilizia 13356 del 10/01/1991, di cui alla domanda del 10/01/1991 prot. 91/00437 variante in c.o. alla C.E. 3280 del 1989 per *fusione ed ampliamento di due fabbricati industriali in Via Campania*, richiedente XXXXX S.R.L.;

t. **Autorizzazione Edilizia 91/164 del 06 maggio 1991**, di cui alla Prat. Edilizia 91/055 di cui alla domanda del 25/01/1991 Prot. 1302 per *recinzione con apertura di un accesso sulla strada provinciale n. 95 di Piano d'Elsa al Km 0,250 ad un fabbricato industriale* in Via Campania, richiedente XXXXX S.R.L.;

- Licenza 6593 prot. 01146 del 27/04/1991 dell'Amministrazione Provinciale di Siena;

N.B. la pratica non interessa il fabbricato in oggetto, ma quello sulla P.Ila 178.

u. **Autorizzazione Edilizia 91/163 del 07 maggio 1991**, di cui alla Prat. Edilizia 91/054 di cui alla domanda del 25/01/1991 Prot. 1301 per *recinzione con apertura di un accesso sulla strada provinciale n. 95 di Piano d'Elsa al Km 0,280 ad un fabbricato industriale in Via Campania*, richiedenti XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX;

- Licenza 7068 prot. 01147 del 27/04/1991 dell'Amministrazione Provinciale di Siena;

v. **Concessione Edilizia 94/332 del 19 gennaio 1995**, di cui alla Prat. Edilizia 94/1031, di cui alla domanda del 24/10/1994 prot. 13650 del 25/10/1994 per *ricostruzione di porzione di fabbricato a destinazione produttiva danneggiato da incendio (circa 1.250 mq)* in Via Campania, richiedenti XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX;

- Parere favorevole USL 19 prot. 5068 del 26/11/1994 con prescrizioni;

- Deposito G.C. prot. 11683 del 03/02/1995;

- Inizio Lavori del 13/02/1995 prot. 2479 del 04/02/1995;

- Parere favorevole V.V.F.F. prot. 7040 del 03/08/1995 con prescrizioni;

- Fine Lavori del 14/01/1998;

- w. **DIA 95/1657 del 28 dicembre 1995**, di cui alla domanda del 01/12/1995 prot. 24031 per *variante in c.o. alla C.E. 94/332 del 1995 ricostruzione di porzione di fabbricato a destinazione produttiva danneggiato da incendio* in Via Campania n. 17, richiedenti XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX;
- x. **Concessione Edilizia 96/275 del 23 dicembre 1996**, di cui alla Prat. Edilizia 96/726, di cui alla domanda del 29/07/1996 prot. 15973 del 30/07/1996 per *progetto di ristrutturazione e per dividere una parte di fabbricato a destinazione produttiva in due separate porzioni* in Via Campania n. 17, richiedenti XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX;
- Parere favorevole USL 7 prot. 5518 del 09/12/1996 con prescrizioni;
 - Inizio Lavori del 24/12/1996 prot. 26033 del 24/12/1996;
 - Fine Lavori del 29/01/1999 prot. 2910 del 05/02/1999;
- y. **Concessione Edilizia 98/180 del 20 luglio 1998**, di cui alla Prat. Edilizia 98/497, di cui alla domanda del 22/05/1998 prot. 10618 del 22/05/1998 per *ristrutturazione di fabbricato industriale per formazione di due unità immobiliari* in Via Campania n. 17, richiedente XXXXX S.R.L.;
- Parere favorevole USL del 08/07/1998;
 - Deposito G.C. prot. 15498 del 23/07/1998;
 - Inizio Lavori del 28/07/1998;
 - Fine Lavori del 16/11/1998 prot. 22298 del 16/11/1998;
 - Richiesta di Agibilità del 20/11/1998 per n. 1 magazzino e n. 1 laboratorio;
- N.B.** la pratica non interessa il fabbricato in oggetto, ma quello sulla P.Ila 178.
- z. **DIA 00/287 del 07 aprile 2000**, di cui alla domanda del 07/04/2000 prot. 8513 per *adeguamento statico di porzione di fabbricato industriale condonata a norma della L.724/94* in Via Campania, richiedenti XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX;
- Deposito G.C. prat. 17436 del 07/04/2000;
 - Collaudo statico G.C. prat. 17436 del 27/02/2001
- aa. **DIA 00/1019 del 06 dicembre 2000**, di cui alla domanda del 06/12/2000 prot. 25702 per *variante in c. o. Alla DIA 00/287* in Via Campania, richiedenti XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX;
- Inizio Lavori del 27/12/2000;
 - Fine Lavori del 30/11/2001 prot. 26562 del 07/12/2001;

bb. **DIA 02/0051 del 23 gennaio 2002**, di cui alla domanda del 23/01/2002 prot. 002173 per *progetto per la riunione operativa di tre porzioni di fabbricato destinazione produttiva* in Via Campania, richiedente XXXXX s.r.l.;

- Inizio Lavori del 22/01/2002;

N.B. pratica annullata

cc. **DIA 07/1038 del 17 dicembre 2007**, Pratica SUAP 407/07, di cui alla domanda del 20/12/2007 prot. 37164 per *modifiche interne ad un immobile industriale* in Via Campania, richiedenti XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX;

- Inizio Lavori del 25/02/2008;

- Fine Lavori del 10/04/2008 prot. 10926;

N.B. si cita una pratica di condono edilizio prot. 4531 del 38/02/1995 completa in ogni sua parte e in attesa di rilascio.

dd. **PdC in Sanatoria 08/V017 del 10 giugno 2008** di cui alla Pratica di condono edilizio 95/1024, di cui alla domanda del 28/02/1995 prot. 4531, per *ampliamento di fabbricato industriale*, trattasi di locale uso magazzino in profilati di acciaio con copertura a tralicci metallici, al piano terra, sup. 172,31 mq, costruito in aderenza al fabbricato industriale, lavori abusivi del 1988, in Via Campania, richiedenti XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX;

- Certificato di idoneità statica del 22/02/1995 Esito Negativo;

- Progetto di adeguamento statico prot. 9845 del 14/05/1998;

ee. **DIA 09/0938 del 25 novembre 2009 prot. 34689**, Pratica SUAP 465/09, per *riunione operativa di tre porzioni di fabbricato a destinazione produttiva (mobilificio)* in Via Campania n. 17, richiedente Berti Fernando per conto della XXXXX s.r.l.;

- Inizio Lavori del 16/12/2009 prot. 37036 del 18/12/2009;

- Fine Lavori del 15/01/2010 prot. 5005 del 16/02/2010;

Allo stato attuale, alla data della perizia, è possibile affermare che l'immobile periziato (sub. 21), è conforme ai titoli abilitativi rilasciati, a meno dell'agibilità che risulta rilasciata solo legata alle due pratiche iniziali: Licenza Edilizia 3640/1966 e la Licenza Edilizia 4289 del 08/01/1968

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, co. 3 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte:

Al momento dell'accesso, effettuato congiuntamente al referente dell'IVG, l'immobile risulta occupato dal terzo Società XXXXX s.r.l.s. con sede in XXXXX in Via XXXXX XXXXX Zona Industriale Foschi P.IVA XXXXX con legale rappresentante XXXXX XXXXX nato a XXXXX (XXXXX) il XXXXX 7, residente a XXXXX in Via XXXXX XXXXX (C.F. XXXXX) (conduttore), in forza di contratto di locazione con i sig.ri XXXXX XXXXX in qualità di erede di XXXXX XXXXX (CF XXXXX), esecutata, nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX, residente a XXXXX (XXXXX) in XXXXX, XXXXX XXXXX (CF XXXXX), esecutato, nato a XXXXX (XXXXX) il XXXXX, residente a XXXXX (XXXXX) in Via XXXXX, XXXXX XXXXX (CF XXXXX), esecutata, nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX, residente a XXXXX (XXXXX) in Via XXXXX (locatori).

Il contratto di locazione ha una durata di anni 6+6 ed è stato stipulato in data 12/04/2021 e terminerà in data 11/04/2027 e tacitamente rinnovato alle medesime condizioni salvo diversa determinazione.

Tale contratto è stato registrato a Poggibonsi il 03/05/2021 al n. 857 serie 3T e prevede un canone di locazione di €. 24.960,00/annui da pagarsi in rate mensili posticipate di €. 2.080,00/mese con prima scadenza il 31/05/2021 a mezzo rimessa diretta o bonifico bancario.

Il suddetto contratto di locazione risulta opponibile alla procedura. (all.13)

Si allegano i certificati storico di residenza e di stato di famiglia (all. da 14 a 19).

Come da disposizioni si procede alla determinazione del “giusto prezzo della locazione” e della relativa “indennità d’occupazione”:

A - “giusto prezzo della locazione”

al fine di ottemperare a quanto richiesto lo scrivente ha preso a riferimento svolto i debiti controlli ed i passaggi di calcolo descritti in proseguo:

- 1 - preso a riferimento la superficie lorda del fabbricato sopra calcolata;
- 2 - ricercato sulla zona di competenza di Poggibonsi l’offerta di immobili simili e della relativa domanda che si riscontra;
- 3 - effettuato analisi e sintesi valutativa.

Si prende a riferimento la metratura calcolata ed arrotondata di 2.650,00 mq. commerciali. L’offerta di tali immobili è, tutto sommato, relativamente buona, dato l’elevato numero degli immobili artigianali/industriali previsti in locazione, anche se in maniera più tangibile nella zona industriale/artigianale di Foci.

La forbice delle offerte reperite contattando i proprietari della zona e alcune agenzie immobiliari in rapporto alle metrature indicate, alle caratteristiche costruttive ed impiantistiche si muove da un minimo di 1,10 €/mq. ad un massimo 1,50 €/mq.

Data la tipologia del cespite in esame (stato manutentivo, finiture, impianti, strutture, coperture, ecc) si ritiene adeguato come giusto prezzo della locazione un canone di €. 1,10/mq./mese.

Questo individua il **giusto prezzo della locazione** in:

mq. commerciali 2.925,00 x 1,00 €. = **2.925,00 €/mese** pari ad €.35.100,00/annui.

Il canone di locazione in essere non rientra nella casistica nell’art. 2923 del C.C. in quanto non è inferiore ad 1/3 (33%) del giusto prezzo della locazione.

B - “indennità di occupazione”

la determinazione della “indennità d’occupazione” consiste nella metà del “giusto prezzo della locazione”, ovvero €. 2.925,00 : 2 = €. **1.462,50/mese** pari ad €. 17.550,00/annui.

13) allegli, 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;

Il sig. XXXXX XXXXX risulta essere di stato libero per decesso del coniuge (vedi [all.15](#) punto 12).

La sig.ra XXXXX XXXXX risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni. Si allega il certificato richiesto ([all.20](#)).

La sig.ra XXXXX XXXXX risulta essere di stato libero per decesso del coniuge (vedi [all.19](#) punto 12).

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):

- Non si ravvisano situazioni come rappresentate nel punto 14) che precede.

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE):

- L'impianto elettrico è del tipo sfilabile ed è comandato dal quadro elettrico generale e di zona, completato da interruttori e prese con i punti luce a soffitto. La diramazione è realizzata in parte sotto traccia ed in parte a canaletta a vista.

L'impianto di riscaldamento è assente poiché la caldaia (a dichiarazione resa dagli esecutati) posta all'interno della centrale termica risulta ad oggi dismessa.

L'adduzione acqua avviene mediante un pozzo a falda freatica collocato nel sub 10, adiacente all'immobile oggetto di perizia, escluso dall'attuale procedura esecutiva, e posto a comune con la restante parte del compendio immobiliare.

La rete fognaria interna al fabbricato è inserita entro traccia, con collegamento a fossa bicamerale sul lato ovest e risulta collegata alla fognatura comunale presente oltre la strada di Via Campania.

Degli impianti non sono state reperite le certificazioni di conformità o le Dichiarazioni di Rispondenza.

In data 23/03/2018 è stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dal Geom. Marco Maestri, che pone l'unità immobiliare in "Classe Energetica G" con un consumo di 162,14 kWh/mq.anno ed è stata inviata alla Regione Toscana in data 29/03/2018 con Codice 01326480520-12 ([all. 21](#)).

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.):

- per la tipologia del bene si procede con la formazione di un **unico lotto**:

Vendita a corpo di unità immobiliare a laboratorio, posta nel Comune di Poggibonsi, in Via Campania civ. 17, posta al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato che per una porzione si eleva per tre piani fuori terra ma non facente parte della presente perizia: opificio censito al NCEU del Comune di Poggibonsi al Fg. 17 P.Ila 160 Sub. 12, graffato 13 e 14, Categoria D/1 Rendita €. 9.954,00. L'unità immobiliare è posta al piano terra, con accesso da resede esclusivo identificato al sub 14. Ha una superficie di circa 2.376,00 mq. (2.650,00 commerciali) ed è composta da un laboratorio, un ufficio, un magazzino, spogliatoi con bagni e refettorio, oltre a due ripostogli e locali tecnici. Il resede esclusivo principale, sub. 14, ha una superficie di circa 4.050,00 mq, mentre il resede di cui al sub 13 ha una superficie di circa 155,00 mq.

Si fa presente che l'ingresso al lotto, sia carrabile che pedonale, avviene dal Via Campania, SP 95, mediante un cancello che permette l'accesso anche alla porzione di fabbricato ad

uffici su tre piani, sub 10, non oggetto della presente perizia; pertanto il transito avviene su un piazzale di proprietà di terzi, sul quale esiste una servitù di passo pedonale e carrabile per una striscia di ml 6,00 a favore dell'unità immobiliare esecutata. Non esiste una delimitazione fisica che divida il resede esclusivo (sub 14) del sub 12, dal piazzale su cui insiste il cancello d'ingresso. Un ulteriore cancello carrabile è presente sul lato est, prospiciente Via Campania, che permetteva di raggiungere il laboratorio dal resede esclusivo più piccolo (sub 13) pari a circa 5,30 ml di larghezza per circa 30,00 ml di lunghezza; oggi questo secondo ingresso non è più di proprietà e, secondo quanto riportato dagli esecutati, sarà posta una recinzione tra detto resede e la strada di distribuzione interna, che lambisce il vicino fabbricato industriale.

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;

- al fine di determinare il “*valore di mercato del mq. commerciale*” la ricerca è stata indirizzata in primis a beni facenti parte della stessa area cittadina (Fosci) oggetto di recente negoziazione, o quanto meno nella zona urbana limitrofa, o commercialmente comparabile a quella del bene da stimare.

Il valore ricercato ha preso in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e della destinazione d’uso a cui questo è dedicato: opificio

La perizia, come noto, genera un parametro soggetto ad oscillazioni in quanto cerca di individuare “la più probabile somma di denaro alla quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alle condizioni di mercato in essere alla data della stima”. In questo caso, ovviamente, l’aspetto fondamentale è la fascia di mercato e la tipologia di vendita in cui si colloca il bene: immobile esecutato soggetto a vendita forzosa.

Questo ha delle conseguenze in merito ad appetibilità, tutela per vizi occulti e/o situazioni pendenti, trasferimento ecc.. A fronte di questo si applicano dei coefficienti di riduzione rispetto ai valori riscontrati per vendite su mercato libero, che mitigano e compensano le problematiche esposte e cercano di riportare l’immobile in una fascia di interesse quasi paragonabile alle vendite ordinarie.

Quindi, oltre ai valori del libero mercato sono stati ricercati e analizzati anche i valori delle vendite all’asta di beni simili e nella stessa zona di influenza. I valori del libero mercato sono stati confrontati con quelli medi riportati dai principali operatori del settore (FIAIP/Nomisma/OMI-Agenzia delle Entrate) e con le richieste economiche che è stato possibile rilevare presso alcuni operatori locali che lavorano prevalentemente nella zona Val d’Elsa.

Quanto sopra è stato analizzato ed implementato con considerazioni e valutazioni professionali del sottoscritto, in qualità di soggetto operante nel settore, tenendo conto della situazione del mercato attuale, delle caratteristiche architettoniche, di quelle energetiche ed impiantistiche ed anche della tipologia di vendita a cui in questa fase è destinato l’immobile.

Al fine del calcolo della superficie commerciale si rimanda alla Tab. A e B del precedente punto 7.

I valori delle analisi e delle verifiche svolte nella zona tramite indagini e questionari e i dati forniti dagli operatori immobiliari, restituiscono un panorama in regime di libero mercato per l'edilizia della tipologia suddetta rallentato dalla congiuntura socio-economica e con diverse offerte presenti in zona: gli importi hanno un'oscillazione tra un min. di €. 300,00/mq. ad un max di €. 620,00/mq. commerciale per fabbricati in buono stato manutentivo e liberi al rogito.

Per una valutazione obiettiva, oltre alle caratteristiche del fabbricato e al contesto in cui è ubicato, si è tenuto conto che è sottoposto ad una vendita forzata ed occupato dalla società eseguita.

In sintesi il fabbricato tende alla fascia media dei valori, individuando (anche per la metratura) il più probabile valore in "**ordinarietà di mercato**" in €. 460,00/mq. commerciale, che tiene conto della porzione di copertura da bonificare e smaltire. Si procede quindi alla stima a

libero mercato

TAB. D - VALORE IN ORDINARIETÀ DI MERCATO			
superficie commerciale	2.925,00	460,00 €	1.345.500,00 €
a detrarre deprezzamento per stato di possesso		-3%	-40.365,00 €
Valore cespite a libero mercato			1.305.135,00 €

stima vendita forzata

Tenuto conto dell'attuale utilizzo e disponibilità del bene e del fatto che siamo in presenza di una vendita forzata occorre applicare dei correttivi al ribasso individuati nel 10% circa (dato l'importo stimato) a garanzia di eventuali vizi e/o pendenze che in questa fase non sono palesemente riscontrabili

TAB. E - VALORE A BASE D'ASTA		
valore ordinario alla data di perizia		1.305.135,00 €
riduzione per tipologia di vendita	-10,00%	-130.513,50 €
valore a base d'asta		1.174.621,50 €
arrotondato discrezionalmente a		1.175.000,00 €
in lettere Euro Unmilione centosettantacinquemila e zero centesimi		

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;

- l'immobile è pignorato per intero e non ricade nella casistica disposta dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

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;

L'immobile non ricade nella casistica indicata al punto che precede.

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

L'immobile non ricade nella casistica indicata al punto che precede

Siena, 23 giugno 2024

In fede
dott. arch. Sandro Senni
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Allegati:

-  All. 001 VAF fg. 17 part. 160 sub. 12.pdf
-  All. 002 a VSF fg. 17 part. 160 sub. 12.pdf
-  All. 002 b VAF fg. 17 part. 160 sub. 15.pdf
-  All. 003 Elab. Plan. Fg 17 P.IIa 160.pdf
-  All. 004 Elenco subalterni.pdf
-  All. 005 EDM Fg 17 P.IIa 160 .pdf
-  All. 006 PLN FGL 17 PART 160 SUB 12 .pdf
-  All. 007 PLN DIA 0938/2009.pdf
-  All. 008 2008_06_10 Titolo p...p. 61789 notaio Pescatori.pdf
-  All. 009 1999_07_23 Reg. Par. 4104 servitù elettrodotta.pdf
-  All. 009 bis 2008_06_11 Reg....6 servitù a favore sub 12.pdf
-  All. 010 2023_02_06 Reg.Part 822 pignoramento.pdf
-  All. 010 bis CDU fg. 17 p.IIa 160.pdf
-  All. 011 Agibilità 24 del 1967.jpg
-  All. 012 Agibilità 10 del 1970.jpeg
-  All. 013 contratto di locazione commerciale.pdf
-  All. 014 STORICO Berti Stefano.pdf
-  All. 015 Berti Stefano stato di famiglia.pdf
-  All. 016 STORICO Berti Gabriella.pdf
-  All. 017 Berti Gabriella stato di famiglia.pdf
-  All. 018 STORICO Capperucci.pdf
-  All. 019 Capperucci Lorena stato di famiglia.pdf
-  All. 020 BERTI G. estratto matrimonio.pdf
-  All. 021 ape 12-2018 e ricevuta.pdf
-  All. 022 Doc. fotog. El 08_2023.pdf
-  All. 023 Perizia 08_2023 privacy.pdf