

TRIBUNALE DI SIENA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 2023/38

Via Aldo Moro n.10



immobile periziato
43°22'54.8"N - 11°16'24.8"E

foto aerea tratta da Google Maps

Google

PROMOSSA DA
XXXXX

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 06 GIUGNO 2024

OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA

Io sottoscritto, arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSTR64S05I726R) 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 08/10/2022 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° 38/2023 - XXXXX.

premessato 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 in data 17 ottobre 2023 veniva fissato il sopralluogo in data 21/11/2023, presso l'unità immobiliare oggetto di procedura posta nel Comune di Monteriggioni (SI), Loc. Badesse, in Via Aldo Moro civico 10.

Durante il sopralluogo, avvenuto alla presenza del custode giudiziario 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, netta interna comprensiva delle tramezzature e lorda, oltre alle caratteristiche necessarie per redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

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

Ciò premessato

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 ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato

effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

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

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa:

la procedura è promossa dalla XXXXX (C.F. XXXXX) con sede a XXXXX (XXXXX), in Via XXXXX, contro XXXXX (C.F. XXXXX), nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX e residente a XXXXX in Via XXXXX civ. XXXXX. Risulta iscritta a ruolo in data 09/03/2023 e nel fascicolo dell'esecuzione sono presenti i seguenti documenti:

- istanza di vendita depositata in cancelleria in data 31/03/2023;
- nota trascrizione pignoramento n. XXXXX del XXXXX Reg. Gen. XXXXX Reg. Part. XXXXX depositata in cancelleria in data XXXXX;
- certificazione notarile, depositata in cancelleria in data 22/05/2023, a firma del dott. Tiecco Niccolò notaio in Perugia (PG), unitamente all'Estratto di Mappa, a valere sulla seguente unità:

immobile n. 1: Comune di Monteriggioni (SI) (F598), catasto fabbricati Fg. 54 P.IIa 466 Sub. 27, cat. C/3, Laboratori per arti e mestieri, rendita €. 502.77;

- È stata verificata la corretta individuazione dei beni oggetto di esecuzione in relazione ai dati catastali ed a quelli dei registri immobiliari.

- 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):

- *laboratorio* - NCEU del Comune di Monteriggioni (SI) (F598) al Fg. 54 P.IIa 466 Sub. 27, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), classe 3, consistenza 177 mq, dati di Sup. 187 mq, rendita €. 502.77, Via Aldo Moro n. 10, Piano T, intestato a XXXXX (C.F. XXXXX) nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX, diritto di proprietà per 1/1.

Si allega, inoltre, l'Elaborato Planimetrico e l'Estratto di Mappa del fg. 54 p.IIa 466 (all. 3a, 3b e 4).

- Sono state verificate le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento e non risultano servitù o vincoli trascritti ed eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

Nel contratto di compravendita Rep. 37209 del 30/04/2008 risulta servitù di passo e transito anche carrabile a favore dell'immobile in esame a valere sul resede sub 12 di proprietà terza

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

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 del fabbricato (all. 5), la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato (all. 6) e copia dei titoli edilizi che hanno generato l'intervento (all. 7).

Si allega, inoltre, il titolo di provenienza: atto a rogito notaio Antonluigi Alessandro Magi di Siena del 30/04/2008 Rep. 37209, trascritto a Siena il 16/05/2008 Reg. Part. n. 34157 (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:

Risultano dalla Conservatoria le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. 9-10-11-12 e 13):

- **ISCRIZIONE** del 27/06/2014 Registro Particolare 742 Registro Generale 4481 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Pubblico Ufficiale Notaio Mario Zanchi di Siena, Repertorio XXXXX/XXXXX del XXXXX a favore di XXXXX C.F.: XXXXX, con sede a XXXXX e domicilio ipotecario a XXXXX in XXXXX per €. 220.000,00 (€. 110.000,00 di capitale), tasso interesse annuo 4,96%, durata 20 anni, contro XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a XXXXX (XXXXX) il XXXXX e contro XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in qualità di terzi datori di ipoteca sulla seguente unità negoziale 2:

Comune di Monteriggioni (SI) cod. F598 catasto fabbricati al Fg. 54 P.Ila 466 Sub. 11, cat. C/2, Magazzini e locali di deposito, consistenza 180 mq, Via Aldo Moro.

Debitori non datori: XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a XXXXX il XXXXX e XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a Siena il XXXXX.

L'ipoteca grava anche su altri beni non oggetto della presente procedura.

Annotazione del 08/08/2023 Registro Particolare 1187 Registro Generale 7856 RESTRIZIONE DI BENI.

- **ISCRIZIONE** del 27/06/2014 Registro Particolare 743 Registro Generale 4481 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Pubblico Ufficiale Notaio Mario Zanchi di Siena, Repertorio XXXXX/XXXXX del XXXXX a favore di XXXXX C.F.: XXXXX, con sede a XXXXX (XXXXX) e domicilio ipotecario a XXXXX in Via XXXXX per €. 360.000,00 (€. 180.000,00 di capitale), tasso interesse annuo 5,77%, durata 15 anni, contro XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a XXXXX (XXXXX) il XXXXX e contro

XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in qualità di terzi datori di ipoteca sulla seguente unità negoziale 2:

Comune di Monteriggioni (SI) cod. F598 catasto fabbricati al Fg. 54 P.IIa 466 Sub. 11, cat. C/2, Magazzini e locali di deposito, consistenza 180 mq, Via Aldo Moro.

Debitori non datori: XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a XXXXX il XXXXX e XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a XXXXX il XXXXX.

L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.

Annotazione del 08/08/2023 Registro Particolare 1184 Registro Generale 7853
RESTRIZIONE DI BENI.

- **ISCRIZIONE** del 28/07/2017 Registro Particolare 1249 Registro Generale 7031 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Pubblico Ufficiale Notaio Mario Zanchi di Siena, Repertorio XXXXX/XXXXX del XXXXX a favore di XXXXX C.F.: XXXXX, con sede a XXXXX e domicilio ipotecario a XXXXX in XXXXX per €. 220.000,00 (€. 110.000,00 di capitale), tasso interesse annuo 4,96%, durata 20 anni, contro XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a XXXXX (XXXXX) il XXXXX e contro XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in qualità di terzi datori di ipoteca sulla seguente unità negoziale 2:

Comune di Monteriggioni (SI) cod. F598 catasto fabbricati al Fg. 54 P.IIa 466 Sub. 11, cat. C/2, Magazzini e locali di deposito, consistenza 180 mq, Via Aldo Moro.

Debitori non datori: XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a XXXXX il XXXXX e XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a XXXXX il XXXXX.

L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.

Detta ipoteca è in rettifica alla 742/2014 per errata attribuzione dei beni.

Annotazione del 08/08/2023 Registro Particolare 1185 Registro Generale 7854
RESTRIZIONE DI BENI.

- **TRASCRIZIONE** del 05/02/2019 Registro Particolare 647 Registro Generale 1060-CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE - Pubblico Ufficiale Siena Repertorio XXXXX del XXXXX a favore di XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX contro XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nato a XXXXX (XXXXX) il XXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sulla seguente unità negoziale 1:

Comune di Monteriggioni (SI) cod. F598 catasto fabbricati al Fg. 54 P.IIa 466 Sub. 27, cat. C/3, Laboratori per arti e mestieri, consistenza 177 mq.

Ulteriori Informazioni: SOGG.1 CONIUGE I FIGLI XXXXX XXXXX N.A XXXXX IL XXXXX XXXXX XXXXX NATA A XXXXX IL XXXXX- XXXXX XXXXX N. A XXXXX IL XXXXX-E XXXXX XXXXX N. A XXXXX IL XXXXX - NIPOTE IN LINEA RETTA -HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' IN DATA 9/10/2017 ATTO NOT. ZANCHI REG. XXXXX XXXXX N. A XXXXX L XXXXX HA RINUNCIATO ALL'EREDITA' IN DATA XXXXX REG.TA A SIENA IL XXXXX AL N. XXXXX- NIPOTE IN LINEA RETTA.

- **TRASCRIZIONE del 15/03/2023 Registro Particolare 1845** Registro Generale 2605-**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena Repertorio XXXXX del XXXXX a favore di XXXXX con sede a XXXXX (XXXXX) C.F.: XXXXX contro XXXXX XXXXX C.F. XXXXX nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sulla seguente unità negoziale 1:
Comune di Monteriggioni (SI) cod. F598 catasto fabbricati al Fg. 54 P.IIa 466 Sub. 27, cat. C/3, Laboratori per arti e mestieri.

Non sono stati reperiti vincoli, oneri reali, servitù, ad eccezione di:

- vincolo paesaggistico, "immobili ed aree di notevole interesse pubblico", Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni, istituito nel 1975, cod. identificativo 196-1975b cod. regionale 9052119;
- diritto di passo e transito, anche carrabile, gravante sul resede condominiale indicato al catasto fabbricati nel Fg 54 P.IIa 466 sub 12 di proprietà di XXXXX a favore del sub 11 (oggi sub 27); estratto da atto di compravendita notaio Antonluigi Alessandro Magi con sede in Siena Rep. 37209 del 30/04/2008 (All. 8).

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 risulta esperita l'istruttoria di accertamento da parte del competente settore con esito negativo.

Il diritto sul bene da parte della debitrice, XXXXX, è di proprietà e deriva dalla Dichiarazione di Successione del de cuius XXXXX XXXXX, marito, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Siena il XXXXX al n XXXXX, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena il XXXXX al n. XXXXX di formalità a favore di XXXXX XXXXX nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX e Accettazione tacita Di Eredita a rogito Dott. Grillo Vieri, Notaio in Siena, del XXXXX rep. XXXXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena il XXXXX al n. 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 in quanto non incidono in merito al calcolo della rendita al fine del trasferimento dell'unità staggita.

Si precisa la presenza di un "soppalco industriale" realizzato in elementi metallici e smontabile che occupa una limitata porzione inerente la zona dello spogliatoio, magazzino e del bagno.

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; 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, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. 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 Monteriggioni (SI), in Via Aldo Moro n. 10 (43°22'54.7"N - 11°16'24.9"E).

Laboratorio (Foglio 54, P.Ila 466 sub. 27)

L’unità immobiliare è inserita all’interno delle aree ex PIP di Badesse, un insediamento produttivo artigianale-industriale posto nella zona sud-ovest della Località, in un’area limitrofa rispetto al raccordo autostradale Firenze-Siena e compresa tra Via della Resistenza e Via Pietro Nenni.

Il corpo di fabbrica in oggetto si raggiunge, dopo lo svincolo del raccordo autostradale, percorrendo Strada di Basciano, poi successiva Via della Resistenza verso sud e poco dopo aver percorso Via Pietro Nenni ci si immette in una strada perpendicolare, Via Aldo Moro, tra i fabbricati produttivi. Tale strada termina con un cancello di ingresso, in ferro, che delimita il resede, di proprietà terza, sul quale l’u.i. in oggetto ha diritto di passo e transito anche carrabile.

La porzione dell’edificio di interesse è stato costruito in forza della concessione edilizia XXXXX del XXXXX e successiva variante e si tratta di un ampliamento di un fabbricato esistente. Attualmente l’intero complesso si sviluppa su due piani, con parte del piano terra occupato dai locali dell’esecutato/a, altra parte da altre 4 u.i. (2 laboratori e 2 magazzini), il piano primo occupato da 5 unità immobiliari, di cui 2 laboratori, 1 ufficio, 1 abitazione di tipo economico ed 1 in corso di costruzione, tutte di proprietà terza e non soggette a procedura.

La proprietà confina con XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, XXXXXI, piazzale quale BCNC, salvo se altri.

Si precisa che i nominativi dei confinanti sono stati desunti dalle documentazioni in atti presso l’Agenzia delle Entrate/Territorio (ex Catasto).

Il debitore non risulta titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ad eccezione del resede condominiale censito al CF al Fg. 54 P.Ila 466 sub 12 BCNC e delle altre zone del fabbricato previste per legge.

Il laboratorio per arti e mestieri ha una superficie calpestabile complessiva di circa 174,40 mq. di cui 132,00 circa a laboratorio, mq. 21,00 circa a magazzino, 13,70 mq. circa per spogliatoi e 7,70 mq. circa di servizi igienici.

Inoltre, sopra i locali di servizio dedicati allo spogliatoio, magazzino e servizio igienico, è stata realizzata una soffitta costituita da elementi metallici a "C" ad incastro, priva di soletta strutturale, smontabile e senza collegamento fisso con i locali sottostanti (l'accesso avviene unicamente mediante una scala a pioli in ferro da appoggio).

A livello distributivo il locale laboratorio prende tutta la profondità del corpo di fabbrica, mentre i servizi, magazzino e spogliatoi si trovano sulla parete cieca a contatto con il fabbricato limitrofo, non oggetto di procedura. L'accesso al laboratorio avviene mediante una grande porta a tutta altezza sul fronte principale che consente agevolmente tutte le operazioni, anche meccanizzate, necessarie per la zona produttiva. Gli ambienti si presentano in parte a tutta altezza di circa 4,80 ml., con solaio "tipo predal" non intonacato. Le pareti esterne sono composte da pannelli prefabbricati in c.a. non intonacate all'interno. Il pavimento del laboratorio è cemento colorato e liscio, mentre bagno ed antibagno presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica di colore chiaro.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio, con tipologia a "nastro", con vetro camera e senza sistemi di oscuramento e si trovano sui due lati del laboratorio, a nord-est ed a sud-est e garantiscono una buona areazione ed illuminazione naturale..

Le pareti degli ambienti di servizio sono realizzate in cartongesso.

Le utenze di luce ed acqua sono autonome.

L'impianto elettrico è in parte realizzato sotto traccia (su cartongesso) in parte in canaletta e tubo tondo in esterno. È del tipo sfilabile ed è comandato dal quadro elettrico generale posto nel laboratorio. Completano la dotazione elettrica gli interruttori e prese, con i punti luce a soffitto costituiti per lo più da plafoniere a neon.

L'impianto di riscaldamento è assente.

L'impianto idrico è costituito da adduzione di acqua di rete potabile, con serbatoio di prima raccolta e autoclave nel locale igienico.

La rete fognaria interna al fabbricato è inserita entro traccia e risulta collegata alla fognatura comunale presente nella strada Via Pietro Nenni.

Non è stato possibile reperire i loco le certificazioni degli impianti.

La struttura dell'edificio è interamente in pannelli in cls prefabbricati con finitura a ghiaia, con fondazioni su plinti in c.a. Le aperture delle porte e delle finestre sono semplici, senza riquadrature. Completano in esterno una recinzione del resede sul lato sud-est, in rete a maglia sciolta in mediocri condizioni, e un argine naturale del Torrente Staggia sui lati nord-est, nord e nord-ovest.

La copertura è a cupoline, e non è possibile stabilirne la natura, se in fibro-cemento oppure in eternit, con calate di gronda interne alla muratura.

Nel complesso l'edificio, sia internamente che esternamente, appare in mediocri condizioni d'uso e manutenzione, con scarsi elementi di finitura e rivestimento, ed attualmente è occupato da una società terza, con contratto di locazione, opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 05/11/2033 compreso, usato essenzialmente come magazzino per mobilio, come meglio specificato al punto 12 che segue.

Di seguito si riporta la Tabella A riepilogativa delle superfici calpestabili suddivise per ambiente, le superficie netta comprensiva delle murature interne e la superficie lorda comprensiva anche delle murature perimetrali.

Per individuare la superficie lorda, parametro ad uso e consuetudine utilizzato per la consistenza di vendita, ovvero per la superficie commerciale determinata dai rapporti mercantili, sono state inserite nel calcolo le tramezzature interne (che nel nostro caso sono tutte all'interno dello spessore massimo che deve essere considerato) e le murature perimetrali esterne nel loro spessore effettivo fino alla concorrenza massima di cm. 50 e lo spessore delle murature di confine fino alla concorrenza massima di 25,00 cm.. Il parametro di conversione trovato tra la superficie calpestabile e la superficie lorda è di circa il 6% in più rispetto al calpestabile, in linea con la tipologia costruttiva e l'anno di fabbricazione del fabbricato.

TAB A - RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI E LORDE				
	Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. netta (compreso tramezzi interni)	Sup. lorda (compreso murature perimetrali)
	piano terra	mq.	mq.	mq.
1	laboratorio	132,00		139,92
2	spogliatoio	13,75		14,58
3	bagno	7,70		8,16
4	magazzino	21,00		22,26
6	totale vani principali	174,45	176,50	184,92
				incremento 6% circa
13	resede BCNC ai sub 3-8-9-21-27	2.500,00		

La Tabella B indica la superficie commerciale mediante il rapporto della superficie lorda con gli indici mercantili.

TAB. B - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE			
Destinazione	Rapp. mercantile	Sup. reale mq.	Sup. comm. mq.
laboratorio			
sup. vani principali	100%	184,92	184,92
totale sup. lorda/commerciale			184,92
arrotondata discrezionalmente a mq.			185,00

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, ancorchè erronei, consentono comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno 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.

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:

L'unità immobiliare non rientra nella casistica di cui al precedente punto 9. Le variazioni riscontrate sono limitate ad errori di graficismo per la scala ridotta degli elaborati ed a lievi modifiche interne che non pregiudicano la coerenza catastale per la vendita.

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

Il Comune di Monteriggioni con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 04.04.2024 ha adottato il Piano Strutturale e il Piano Operativo, pertanto al momento sono in vigore le norme e misure di salvaguardia che dureranno fino al momento dell'approvazione definitiva del piano e alla relativa pubblicazione nel BURT.

Si riporta di seguito quanto previsto nel Piano Operativo adottato che inserisce il fabbricato all'interno della zona "U5.1 - Zona Produttiva di Badesse", "zona territoriale omogenea D" "intervento t6" di cui all'art. 27 delle NTA.

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da

corrispondere;

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

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

- Autorizzazione Unica SUAP n. 69 del 25/10/2004 per costruzione edificio ad uso artigianale in ampliamento ad edificio esistente in Loc. Badesse Via Aldo Moro, richiedente XXXXX leg rappr. della Società XXXXX:
 - C.E. 519 del 25/10/2004 di cui alla P.E. 1797 Bis e P. SUAP 151 prot. 3596 del 20/04/2004;
 - Integrazione prot. 4997 del 20/05/2004, perfezionata il 14/07/2004;
 - Autorizzazione Paesaggistica 810 del 15/07/2004, con prescrizioni, verbale n. 31 del 14/07/2004 Commissione Edilizia Integrata;
 - Parere favorevole ASL 7 gruppo N.I.P. prot. 17708 del 29/09/2004, con prescrizioni;
 - Deposito G.C. prot. 024198 del 31/03/2005, edificio prefabbricato in C.A.V. e C.A.P.;
 - Inizio Lavori 01/04/2005;
- Variante in c.o. del 28/05/2007 alla C.E. 519 del 25/10/2004;
 - Collaudo strutture prot. 24198 del 24/05/2007;
 - Fine lavori parziale 28/05/2007, prot. 7462 del 04/06/2007 (locali non oggetto di perizia);
- Attestazione di Agibilità parziale prot. 8293 del 18/06/2007 - fg. 54, p.lla 466, sub. 3 ufficio al P.1 (locali non oggetto di perizia);
- P. SUAP 151 B prot. 1075 del 24/01/2008 per opere di completamento alla C.E. 519/04 con modifiche interne ed esterne, richiedente XXXXX leg rappr. della Società XXXXX;
 - Parere favorevole Commissione Edilizia Integrata del 18/02/2008
 - Autorizzazione Edilizia 29 del 29/02/2008.

Si fa presente che non risulta depositata la dichiarazione di agibilità.

- CILA n. 317 prot. 14435 del 19/09/2017 per modifiche interne (realizzaz. spogliatoio e magazzino) e cambio d'uso da magazzino ad officina al sub 11, richiedente XXXXX XXXXX.

Dopo tali pratiche non è stata reperita ulteriore documentazione.

Alla luce di quanto rinvenuto negli archivi comunali, e del controllo sullo stato dei luoghi effettuato sul posto, è possibile affermare che l'immobile è conforme ai titoli sopra indicati e depositati in atti presso l'Amministrazione Comunale.

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. 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 XXXXX XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, residente a XXXXX in Via XXXXX (C.F. XXXXX), in qualità di titolare dell'Impresa "XXXXX di XXXXX XXXXX" P.IVA XXXXX, con sede a XXXXX in Via XXXXX (conduttore), in forza di contratto di locazione con la sig.ra XXXXX XXXXX (CF XXXXX), eseguita, nata a XXXXX (XXXXX) il XXXXX, residente a XXXXX (XXXXX) in Via XXXXX (locatore).

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 06/11/2021 e terminerà in data 05/11/2027 e tacitamente rinnovato alle medesime condizioni salvo diversa determinazione.

Tale contratto è stato registrato a Siena il XXXXX al n. XXXXX serie XXXXX e prevede un canone di locazione di €. 6.000,00/annui da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 500,00/

mese entro il giorno 10 di ciascun mese a mezzo bonifico bancario.

Il suddetto contratto di locazione risulta opponibile alla procedura. (all.14)

Si allega il certificato storico di residenza e di stato di famiglia (all. 15 e 16).

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 Siena 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 185,00 mq. commerciali.

L’offerta di tali immobili, non arredati, è, tutto sommato, relativamente buona, dato l’elevato numero degli immobili artigianali/industriali previsti in locazione.

La forbice delle offerte reperite contattando i proprietari della zona e alcune agenzie immobiliari in rapporto alle metrature indicate si muove da un minimo di 1,50 €/mq. ad un massimo 5,00 €/mq.

Data la tipologia dello stato manutentivo, le finiture e la posizione nel contesto della zona, l’assenza di piazzale esclusivo, si ritiene adeguato come giusto prezzo della locazione un canone di €. 2,80/mq./mese.

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

mq. commerciali 185,00 x 2,80 €. = **518,00 €/mese** pari ad €.6.216,00/annui.

In chiave a quanto determinato nel canone di locazione in essere.

B - “indennità di occupazione”

la determinazione della “*indennità d’occupazione*” consiste nella metà del “*giusto prezzo della locazione*”, ovvero €. 518,00 : 2 = €. **259,00/mese** pari ad €. 3.108,00/annui.

13) allegati, 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:

La sig.ra XXXXX XXXXX risulta essere di stato libero. Si allega il certificato richiesto ([all.17](#)).

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):

L'immobile non rientra nella casistica sopra esposta.

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

Gli impianti versano in mediocri condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico è di tipo misto sia sotto-traccia che esterno a canaletta. È presente il quadro elettrico generale con i selettori per le zone.

L'impianto idrico è costituito dalla rete di distribuzione dell'acqua primaria, con deposito di prima raccolta e punto acqua diretta e indiretta nel bagno.

L'impianto termico risulta assente.

Le certificazioni di conformità non sono state reperite durante il sopralluogo.

Il sottoscritto ha redatto l'*Attestazione di Prestazione Energetica (APE)* datato 10/06/2024 con cod. identificativo fornito dal SIERT id-764687 che attesta la Classe Energetica G con un consumo di 89,90 KWh/mq./anno ([all. 18 e 19](#)).

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le

tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.):

Il bene pignorato, per sua tipologia, deve essere venduto in unico lotto:

Vendita a corpo di laboratorio per arti e mestieri, posto nel Comune di Monteriggioni (SI), via Aldo Moro civ. 10, al piano terra, così individuato:

- NCEU del Comune di Monteriggioni (SI) al Fg. 54 P.IIa 466 Sub. 27, Categoria C/3, classe 3, consistenza 177 mq, dati di Sup. 187 mq, rendita €. 502.77, Via Aldo Moro n. 10, Piano T.

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un più ampio fabbricato su due piani, composto da altri 4 laboratori per arti e mestieri, due magazzini, un ufficio ed un'abitazione di tipo economico. Ha una superficie netta comprensiva di tramezzature di circa 176,00 mq., per complessivi 185,00 mq. commerciali, oltre 2.500,00 mq. di resede a comune ai sub 3-8-9-21 e 27. È composta da un ambiente laboratorio di circa 140,00 mq., una zona spogliatoi di circa 14,00 mq., magazzino circa 22,00 mq. e servizi igienici di circa 8,00 mq.. L'accesso, sia pedonale che carraio, avviene dal resede identificato con il sub 12, di proprietà terza, sul quale c'è un diritto di passo e di transito, anche carrabile.

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 finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

- 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 (Badesse) 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/laboratorio per arti e mestieri*

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 di Monteriggioni e nella 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, congiuntamente all'estrazione del tabellare OMI, restituiscono un panorama in regime di libero mercato per la tipologia suddetta rallentato dalla congiuntura socio-economica e con diverse offerte presenti in zona: gli importi hanno un'oscillazione tra un min. di €. 500,00/mq. ad un max di €. 1.100,00/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 con contratto di locazione.

In sintesi il fabbricato può tendere alla fascia più bassa dei valori, individuando (anche per la metratura) il più probabile valore in "**ordinarietà di mercato**" in €. 650,00/mq. commerciale.

Si procede quindi alla stima a

libero mercato

TAB. D - VALORE IN ORDINARIETÀ DI MERCATO			
superficie commerciale fabbricato	185,00	720,00 €	133.200,00 €
a detrarre deprezzamento per stato di possesso		-5%	-6.660,00 €
Valore cespite a libero mercato			126.540,00 €

stima vendita forzosa

Tenuto conto dell'attuale utilizzo e disponibilità del bene e del fatto che siamo in presenza di una vendita forzosa occorre applicare dei correttivi al ribasso individuati nel 15% 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		126.540,00 €
riduzione per tipologia di vendita	-10,00%	-12.654,00 €
valore a base d'asta		113.886,00 €
arrotondato discrezionalmente a		114.000,00 €
in lettere Euro Centoquattordicimila 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.

21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita

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

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

Almeno dieci giorni prima dell'accesso programmato dal custode giudiziario, l'esperto: estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

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

L'esperto, inoltre:

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

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

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

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

- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima, tutti anche in forma anonima;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Riepilogo: laboratorio per arti e mestieri, posto nel Comune di Monteriggioni (SI), via Aldo Moro civ. 10, al piano terra, così individuato:

- NCEU del Comune di Monteriggioni (SI) al Fg. 54 P.IIIa 466 Sub. 27, Categoria C/3, classe 3, consistenza 177 mq, dati di Sup. 187 mq, rendita €. 502.77, Via Aldo Moro n. 10, Piano T. L'unità immobiliare è posta al piano terra di un più ampio fabbricato su due piani, composto da altri 4 laboratori per arti e mestieri, due magazzini, un ufficio ed un'abitazione di tipo economico. Ha una superficie netta comprensiva di tramezzature di circa 176,00 mq., per complessivi 185,00 mq. commerciali, oltre 2.500,00 mq. di resede a comune ai sub 3-8-9-21 e 27. È composta da un ambiente laboratorio di circa 140,00 mq., una zona spogliatoi di circa 14,00 mq., magazzino circa 22,00 mq. e servizi igienici di circa 8,00 mq.. L'accesso, sia pedonale che carraio, avviene dal resede identificato con il sub 12, di proprietà terza, sul quale c'è un diritto di passo e di transito, anche carrabile.

L'immobile confina con XXXXX, XXXXX e XXXXX, XXXXX, piazzale quale BCNC, salvo se altri.

Si precisa che i nominativi dei confinanti sono stati desunti dalle documentazioni in atti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio (ex Catasto).

Siena, 14 giugno 2024

In fede

dott. arch. Sandro Senni

(sottoscritto digitalmente ai sensi di legge)

Allegati:

-  Perizia 38_2023 | [REDACTED]
-  All. 001 VAF fg. 54 p.lla 46...sub. 27 Monteriggioni.pdf
-  All. 002 VSF fg. 54 p.lla 4...sub. 27 Monteriggioni.pdf
-  All. 003a 2017_08_08 Elab. PLN SI0040622.pdf
-  All. 003b 2017_08_08 Elenco Sub. SI0040622.pdf
-  All. 004 EdM fg. 54 p.lla 466 Monteriggioni.pdf
-  All. 005 PLN_FGL 54 PAR...SUB 27 Monteriggioni.pdf
-  All. 006 PLN CILA 2017.PDF
-  All. 007 CILA 2017.PDF
-  All. 008 Titolo provenienz...7209 del 30_04_2008.pdf
-  All. 009 2014_06_27 Nota ipot. vol. 742.pdf
-  All. 010 2014_06_27 Nota ipot. vol. 743.pdf
-  All. 011 2017_07_28 Nota ipot. vol. 1249.pdf
-  All. 012 2019_02_05 Reg....rt. 647 Denuncia Succ.pdf
-  All. 013 2023_03_15 Reg. Part. 1845 Pign.pdf
-  All. 014 AGEDP-SI_75058_2023_1979_All5.pdf
-  All. 015 cert storico I [REDACTED].pdf
-  All. 016 Stato fam I [REDACTED].pdf
-  All. 017 stato libero I [REDACTED].pdf
-  All. 018 ape_764687_110624_1718092131_11530.pdf
-  All. 019 RIAPE_20240611_11530_1718093043.pdf
-  All. 020 Doc. fotog. El 38_2023.pdf
-  All. 021 Perizia privacy 38_2023.pdf
-  All. 022 invio pec alle parti perizia El 38_2023.pdf
-  All. 023 invio pec alle parti perizia El 38_2023.pdf