

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Siena**

***R.G.E. n° 114/2022***

***Contro:***

***Promossa da:***

.

-----  
**Relazione Peritale e di Stima**

**Esperto Stimatore: Arch. Michela Metri, sede Montepulciano (SI).**

-----

**PREMESSA** - In ordine alla procedura in oggetto il Tribunale di Siena in persona del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare *Dott. Flavio MENNELLA*, nominava esperto per la valutazione del valore del compendio pignorato e rispondere ad altri quesiti la sottoscritta *Dott. Arch. Michela Metri* con  
  
che provvedeva all'accettazione  
  
dell'incarico con verbale del 27/02/2023.

La sottoscritta, in qualità di T.E., al fine di assolvere l'incarico, ha proceduto alla conoscenza dei dati necessari, mediante sopralluoghi, misurazioni, acquisizioni di atti e informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torrita di Siena ed altri Uffici Pubblici.

Per brevità e maggior chiarezza si riportano i quesiti, contraddistinti



dal *num. 1* al *num. 20*, seguiti dalla rispettiva risposta così come nell'ordine formulato dall'Ill.Mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

***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 correttezza 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;*

Dalla verifica del fascicolo telematico, la documentazione depositata appare completa; relativamente alle documentazioni contenute nel fascicolo, risulta depositato il certificato notarile, redatto dal Notaio

attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dal certificato notarile in atti e dalle verifiche effettuate, risulta continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento (vedasi allegate documentazioni reperite presso la conservatoria dei RR.II. di Montepulciano).

I dati contenuti nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali e consentono l'identificazione dei beni, come e per quanto da atti di fascicolo ed in perizia poi sotto riportato.



Dall'atto di pignoramento e nota di trascrizione dell'atto, di pignoramento R.P. n. 3572/2022, risulta oggetto di esecuzione la quota per il DIRITTO DI PROPRIETA' di 1/1 dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torrita di Siena (SI) al foglio 9, Particella 217, D/1 OPIFICI.

**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;**

La documentazione depositata appare esaustiva, per quanto altro si rimanda alla certificazione notarile in atti di fascicolo, oltre a documentazioni/visure che si allegano alla presente relazione:

- relativamente al *punto a)* dedicate documentazioni catastali e comunali (vedasi anche sotto *punto 11)* di perizia per ultima pratica edilizia riscontrata in atti comunali);
- relativamente al *punto b)* si allega stralcio atto Repertorio n. 51252 del 28/02/2007, reperito presso il Notaio

**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;*

Dalle documentazioni in atti, certificazione notarile e dalle risultanze documentali reperite presso la Conservatoria dei RR.II. Ufficio di Montepulciano, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che per completezza, si riportano di seguito in elenco:

**Iscrizioni contro:**

- Iscrizione contro del 31/12/2009 Registro Particolare 1244 Registro Generale 5801, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico Ufficiale Notaio

Repertorio 56771/15664 del 22/12/2009 -

Immobili siti in Torrita di Siena (SI), a favore di

contro



sede ;

**Trascrizioni contro:**

- Trascrizione contro del 21/10/2022 – Registro Particolare 3572  
Registro Generale 4726, Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento  
immobili, Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO UNEP PRESSO IL  
TRIBUNALE DI SIENA - Repertorio 1664 del 27/07/2022, Immobili siti in  
Torrita di Siena (SI), a favore di  
sede Napoli (NA) C.F. (Richiedente:  
n. NAPOLI), contro  
sede (SI) ;

Dalle verifiche effettuate, relativamente all'unità immobiliare oggetto  
di pignoramento, risultano le seguenti provenienze e formalità:

- **Trascrizione del 22/03/2007** - Registro Particolare 1059 Registro  
Generale 1894, ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
Pubblico Ufficiale Notaio Repertorio 51252 del  
28/02/2007 - Immobili siti in Torrita di Siena (SI), a favore di  
contro  
per il diritto di Proprietà per la quota  
di 1/1 in ;

- **Trascrizione del 05/09/2008** - Registro Particolare 2722 Registro  
Generale 4185, ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE



CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Pubblico Ufficiale  
TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO Repertorio 133/2008 del 16/04/2008

- Immobili siti in Torrita di Siena (SI), a favore

per il diritto di Proprietà per la quota di

contro

per il diritto di Proprietà

per la quota di 1/1 - (da cui alla Sez. D - Ulteriori informazioni: decreto di omologa di separazione personale del 21.02.1995 n. 567/95 integrato con decreto emesso dal Tribunale di Montepulciano il 16.04.2008);

- **Trascrizione del 12/01/1978** - Registro Particolare 100 Registro Generale 137, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Pubblico Ufficiale  
Notaio sede Sinalunga - Immobili siti in Torrita di  
Siena (SI), a favore di contro

società in nome collettivo, sede .

ULTERIORI INFORMATIVE:

Sui beni pignorati e sull'area in cui insistono, non risultano vincoli di natura storico-artistico; dalla documentazione reperita presso il Comune di Torrita di Siena e dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) emesso in data 02/10/2023 dal Responsabile dell'Area Edilizia e Urbanistica del Comune di Torrita di Siena, si riporta:

- *"L'area è sottoposta:*

- *all'interno dell'area di pertinenza dei Centri Urbani - P.T.C.P. ex art. L5;*



- alla pericolosità geomorfologica media G.2.;
- alla pericolosità idraulica media I.2.;
- ai sensi dell'art. 71 delle N.T.A. di P.S. nell'U.T.O.E. n. 2 "Torrita Industriale Alberello-Molinaccio" - per quanto altro si rimanda all'allegato certificato.

**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'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, nel suo insieme, non ricade nel regime condominiale; non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

**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 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 risultano vincoli richiamati dal quesito, salvo quanto in atti notarili e documentazioni sopra in elenco *punto 3)* e/o ulteriori di perizia riportato.

Da atti notarili la proprietà immobiliare risulta intestata con diritto di proprietà alla \_\_\_\_\_ con diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

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

*l'attuale pendenza di 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 e 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;*

Da informative reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano (ex Conservatoria dei RR.II.) si riportano, per importi di imposte, tasse e bolli, alcune indicazioni quali costi indicativi di cancellazione formalità relativamente a generici possibili casi:

- ipoteche/iscrizioni volontarie, €. 35,00, quale importo tassa ipotecaria;
- trascrizione pignoramenti €. 294,00 (comprensivo di imposta €. 200,00+ tassa ipotecaria €. 35,00+ bollo €. 59,00);
- ipoteca giudiziale, importo quantificabile solo sull'effettivo valore di vendita/aggiudicazione e/o ipoteca, e comunque viene indicato un valore minimo dovuto di €. 294,00.

Per difformità urbanistiche-catastali si riporta: dalle documentazioni in atti comunali relative all'immobile e fornite dal referente dell'ufficio tecnico del Comune di Torrita di Siena, risulta: capannone uso artigianale (P.E. 143/77 oltre atto notarile Rep. 51252/2007).



- P.E. 1386/1990 per "Ampliamento di un laboratorio artigianale" all'interno della quale non risulta comunicazione di fine lavori relativi all'ampliamento;  
non risulta attestazione abitabilità/agibilità, a seguito della suddetta pratica edilizia in ampliamento;

- non risultano pratiche/comunicazioni edilizie per cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale, categoria catastale C/3 (come da precedente identificativo in documentazioni ) a opificio, categoria catastale D/1 (come da risultanze in documentazioni di pignoramento e attuali risultanze catastali); per quanto riscontrato e riscontrabile in atti comunali, i referenti dell'ufficio tecnico comunale hanno riferito che, trattandosi di non conformità urbanistica all'interno della stessa categoria funzionale, sarà possibile presentare domanda di CILA tardiva, corresponsione di sanzione di € 1.000,00 oltre spese tecniche ecc.; tali importi indicativi saranno decurtati dal probabile valore di stima/vendita di cui sotto.

***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.).*

*Qualora l'immobile consista in una 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.;*

In sede di sopralluoghi sono state effettuate le necessarie verifiche grafiche e misurazioni, ed eseguito dedicato rilievo fotografico.

Effettuato l'accesso presso l'ufficio comunale, di seguito si indicano le riscontrate informative così come richieste nel quesito:

**comune:** Comune di Torrita di Siena (SI);

**la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico:** Località Alberello, indirizzo Strada comunale dal Pino ai Salci (come risulta da pratiche edilizie in atti comunali) al num. civ. 74/75;

**l'interno, il piano e l'eventuale scala:** Il fabbricato risulta composto da capannone a destinazione artigianale, composto da piano terreno e piccola



parte in soppalco sopra zona ufficio (vedi relazione/documentazione fotografica), con annessa resede di proprietà esclusiva;

**caratteristiche interne:** come da sopralluogo il capannone risulta costituito da due corpi di fabbrica, uno principale di forma rettangolare della superficie di circa mq 316,25 (da relazione tecnica allegata alla concessione edilizia:), ed uno secondario di dimensioni più ridotte, e disposto con forma in pianta ad "L" della superficie di circa mq 213,25 (da relazione tecnica allegata alla concessione edilizia):.

Il corpo di fabbrica principale (come descritto anche in documentazioni in atti comunali che si allegano alla presente) è caratterizzato da strutture verticali in blocchetti di cemento e superfici per lo più intonacate e tinteggiate di coloritura di tono chiaro/bianco. La copertura è a volta, questa risulta costituita da archi accostati, realizzati con laterizi cavi misti e struttura in c.a. (tipo varese). Gli archi della copertura presentano "a vista" catene in acciaio per il contenimento delle spinte; la pavimentazione risulta caratterizzata da pezzature di travertino ad "*opus incertum*". All'interno dell'ambiente in prossimità dell'ingresso principale insiste una zona con ufficio, disimpegno, e w.c. delle superfici interne rispettivamente di circa 10,07 mq 8,54 mq e 3,1 mq (come anche da elaborato grafico allegata alla concessione edilizia) . Queste presentano finiture caratterizzate da strutture verticali e soffitto rivestito in listelli di legno tipo "pralinato",



pavimentazione in mattonelle tipo ceramica di diversa pezzatura e colorazione (finiture interne che risalgono all'epoca della costruzione) come le pareti interne del w.c. che risultano caratterizzate da rivestimento in mattonelle tipo di ceramica. Il disimpegno zona ufficio presenta ingresso esterno autonomo oltre a collegamento con l'interno; sul prospetto principale insistono anche le finestre rispettivamente del w.c. e del locale ufficio, il tutto come meglio risulta da documentazione fotografica in allegato alla presente. La parte sovrastante a detti locali risulta sopalcata ed accessibile mediante scala dedicata accessibile direttamente dall'interno del laboratorio artigianale.

Mediante ampi infissi di collegamento interno posti sulla parete laterale e sul retro, si accede alla porzione secondaria, edificata successivamente quale ampliamento al laboratorio artigianale. Di forma in pianta ad "L", presenta ampi infissi di accesso e collegamento con la resede esterna, copertura a falda inclinata, strutture murarie di divisione con la più ampia porzione di fabbricato in blocchetti di cemento a vista, il tutto come anche da documentazione fotografica e documentazioni allegate alle pratiche edilizie in atti comunali ed allegate alla presente relazione. Dalla Relazione tecnica del 12/02/1990, allegata alla domanda di concessione edilizia si riporta: "  
*L'ampliamento verrà realizzato mediante una struttura in ferro, con tamponamento in pannelli di lamiera coibentata. Il pavimento sarà eseguito*



*del tipo industriale al quarzo. La superficie oggetto della richiesta sarà destinata a magazzino ferro, quindi non bisognerà di particolari impianti. ecc.". - NOTA: (pavimentazione in cemento come meglio risulta da documentazione fotografica allegata alla presente perizia di stima);*

**caratteristiche esterne:** l'unità immobiliare risulta ben visibile nella sua storicità di realizzazione; mediante percorrenza su strada comunale di modesta e non lineare percorrenza, si giunge all'area antistante l'ampio cancello di ingresso. Il capannone principale, addossato ad altro simile capannone di confine e di altra proprietà, presenta prospetti esterni intonacati e tinteggiati di coloritura di tono tipo "marrone", sulla parte superiore delle murature ampi infissi in ferro e vetro completano i prospetti fino all'intradosso della volta di copertura. Il tetto a volta, presenta manto di copertura esterno di tipo tradizionale in tegole di laterizio. Completano il fronte principale la porta in alluminio e vetro e due finestre dedicate alla zona ufficio, disimpegno.

Addossato sul fianco e riversante lateralmente sul resede di proprietà, insiste la porzione di capannone edificata successivamente in ampliamento, a vista pannellature coibentate di lamiera ed infissi vetrati nelle porzioni superiori dei prospetti. La resede esterna, come anche da rilievo fotografico presenta complessivamente, piazzale e pavimentazione perimetrale del tipo in "cemento" oltre porzione a verde con terra ed inerti nella zona di ingresso.



**superficie commerciale e sup. netta:** come già riportato nella "Determinazione del giusto prezzo" redatta dalla sottoscritta e in atti di fascicolo, il capannone risulta con superficie lorda complessiva di 529,5 mq (da concessione edilizia del 1990). Da verifiche ed elaborati planimetrici di concessione risultano: laboratorio artigianale superficie netta totale di 483,16 mq oltre zona ufficio con disimpegno, e w.c. rispettivamente di circa 10,07 mq 8,54 mq e 3,1 mq. Il capannone insiste su lotto di terreno della superficie complessiva di 1.255 mq (si allega visura catastale C.T. foglio 9 particella 217).

DATI PER VALUTAZIONI:. Superficie commerciale: vani principali e accessori diretti il 100% + (omogeneizzazione superfici accessorie ponderate rispetto alla superficie principale), Area Scoperta di pertinenza esclusiva e di ornamento su 10% della superficie (come anche da Manuale della banca dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare).

**altezza interna utile:** corpo di fabbrica principale quale laboratorio artigianale con copertura a volta, altezza interna imposta dell'arco 4,70 m (da planimetria catastale - vedasi rilievo fotografico), altezza massima al cervello della volta circa  $h = 6,57$  m (da rilievo); corpo di fabbrica secondario, destinata a magazzino (vedasi relazione progettista C.E. n. 1386 del 1990) con copertura a falda inclinata, altezza interna  $h_{max.} = 4,20$  m e  $h_{min.} = 3,88$  m (da planimetria catastale - vedasi rilievo fotografico);





**esposizione:** il capannone, di forma rettangolare con tre lati liberi riversanti su resede di proprietà esclusiva ed un lato a confine con fabbricato di altra proprietà, ha il prospetto frontale orientato a nord-ovest, il prospetto laterale orientato a nord-est con il retro orientato a sud-est;

**condizione di manutenzione:** nell'insieme l'immobile risulta in condizioni di manutenzione e conservazione mediocre (vedasi documentazione fotografica in allegato alla presente). In sede di sopralluogo congiunto è stato riferito dal legale rappresentante della società esecutata che, a carattere puntuale, sono state riscontrate infiltrazioni di acqua dalla copertura a seguito di forti episodi di grandine che si sono verificati nella zona in periodi precedenti. In merito agli impianti, lo stesso ha riferito che il capannone è dotato di impianti elettrico ed idrico-sanitario mentre risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento.

**confini:** la proprietà confina con strada comunale, da catastale

di cui al N.C.E.U. foglio 9 part. 207 sub. 4 e

di cui al N.C.E.U. foglio 9 part. 207 sub. 1 e 3, salvo se altri.

**dati catastali attuali:** N.C.E.U. del Comune di Torrita di Siena (SI), Foglio 9 Part.lla 217 piano T categoria D/1 (opificio), Rendita Catastale Euro 1.148,08 (*ex Foglio 9 Part.lla 217 categoria C/3 - laboratori per arti e mestieri - classe 1 consistenza 515 mq*); oltre spazi esterni: resede esclusiva; intestati catastali: sede in Torrita di Siena



(SI), Diritto di proprietà per 1/1;

**eventuali pertinenze e accessori:** resede di terreno di pertinenza di proprietà esclusiva; la proprietà risulta delimitata da recinzione di confine.

Dalla visura catastale, si riporta: l'edificio insiste su lotto di terreno censito al C.T. del Comune di Torrita di Siena al foglio 9 particella 217 qualità ente urbano della superficie di 1255 mq.

Si allegano alla presente relazione: visure catastali aggiornate, mappa catastale (Scala 1:2000), copia Planimetria part. 217 (Scala 1:200), sulla quale risultano punti di ingresso, collegamenti tra i diversi ambienti, e resede esclusiva, ecc..

***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 corrispondenti a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;***

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento risultano conformi.



**9. proceda, previa segnalazione al creditore precedente 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 oggetto di pignoramento risulta accatastata (vedasi planimetria catastale in allegato alla presente).

I dati catastali e la planimetria risultano come da sopralluogo pertanto non sono state riscontrate difformità o mancanze, salvo per Variazione del 13/09/1994 in atti dal 27/12/1994 CAMBIO DI DESTINAZIONE (DA LABORATORIO ARTIGIANALE AD OPIFICIO) (n. 23492.1/1994) ex categoria catastale C/3 a D/1, della quale non sono stati rinvenuti specifici titoli edilizi/autorizzativi in atti Comunali (non conformità urbanistica per cambio d'uso). Per detti riscontri e regolarizzazioni/sanatorie si rimanda sotto al punto 11) di perizia riportato.

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

Da stralcio documentazioni reperite presso il Comune di Torrita di Siena, da P.E. n. 18/1978 a seguito di rilascio di C.E. n. 143/77 e successiva



variata intestazione n. 18 del 17 Febbraio 1978 per Costruzione (in ampliamento del fabbricato ..... ) - fabbricato artigianale risulta rilasciato dal Sindaco la "Dichiarazione di permesso d'uso" in data 4 gennaio 1980, per quanto altro di dettaglio si rimanda all'allegata documentazione comunale;

Dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) emesso in data 02/10/2023 dal Responsabile dell'Area Edilizia e Urbanistica del Comune di Torrita di Siena, si riporta:

- "... foglio di mappa n. 9 particella n. 217, risulta classificata nel Regolamento Urbanistico vigente come segue: ... - ZONA OMOGENEA D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A INSEDIAMENTI PER IMPIANTI INDUSTRIALI; ... - C16 ATTIVITA' PRODUTTIVE RECENTI IN TERRITORIO NON URBANIZZATO; ... ecc." - per quanto di completezza vedasi C.D.U. in allegato alla presente.

**II. 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 inscritta 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 merito alle pratiche edilizie/autorizzative relative alla proprietà posta in Località Alberello nn. 74/75, il referente dell'ufficio tecnico comunale ha rinvenuto le seguenti documentazioni/pratiche edilizie:

- Pratica edilizia n. 143/'77 - al suo interno titoli autorizzativi su fabbricato confinante all'epoca di ..... di cui Autorizzazione 64/'79 e successivi titoli autorizzativi per fabbricato oggetto di esecuzione edificato in ampliamento all'immobile confinante; P.E. n. 29/'76 - del



02/03/1976 Prot. n. 1438, a nome di \_\_\_\_\_ per "Ampliamento di Laboratorio esistente in Località Alberello." - C.F. foglio 9 mappale 207 - (si allegano: documentazioni autorizzative, domanda, elaborato grafico, ecc.); Pratica edilizia n. 143/'77 - domanda del 25/05/'77 Prot. n. 3679 a nome di \_\_\_\_\_ per "Ampliamento di un locale ad uso magazzino e laboratorio artigianale" a nome di \_\_\_\_\_ rilascio di Concessione edilizia n. 143 del 14/06/1977 - (si allegano: documentazioni autorizzative, domanda, rilascio concessione, Verbale prove di carico su strutture in cemento armato del 28/02/1978 - Pratica Genio Civile n. 1756 deposito Regione Toscana 01/03/1978, elaborato grafico pianta, prospetti, sezione, segnalazione di inizio lavori del 06/09/1977e segnalazione di fine lavori del 20/11/1979; ecc.);

- Pratica edilizia n. 18/'78 - del 15/02/1978 Prot. n. 1279, a nome di ..... per "Variata intestazione di concessione" - C.T. foglio 9 part.lla 217 - rilascio di Concessione edilizia n. 18 del 17/02/1978; all'interno della pratica edilizia risulta: PERMESSO DI ABITABILITA' O D'USO del 4/01/1980 a \_\_\_\_\_ a seguito di rilascio C.E. 143/'77 e succ. variata intestazione n. 18 del 17/02/1978 (si allegano documentazioni comunali, dichiarazione a nome di \_\_\_\_\_ per acquisto terreno part. 217 foglio 9 su cui era in corso di costruzione il fabbricato artigianale di cui alla Concessione N. 143 del 14/06/1977, ... ecc.)



- Pratica edilizia n. 80/78 - Richiesta Concessione ad Edificare del 27/02/1978 Prot. 1588 a nome \_\_\_\_\_ per "***Recinto con muretto e ringhiera e parte con colonnette in cemento e rete metallica***" - C.T. foglio 9 part.lla 217 - **rilascio di Concessione edilizia n. 80 del 15/03/1978** (si allegano documentazioni comunali: domanda concessione edilizia, elaborati grafici, rilascio concessione, ric. pagamento, ecc.)

- Pratica edilizia n. 4998/1990 - domanda del 14/02/1990 Prot. n. 1696, a nome di \_\_\_\_\_ per "**Ampliamento di un laboratorio artigianale sito in località Alberello**" - **rilascio di Concessione edilizia n. 1386 del 24/04/1990** - C.T. foglio 9 part.lla 217 - successiva **Autorizzazione n. 4760** domanda del 27/03/'91 Prot. 4094 per "**Variante a C.E. 1386 del 24/04/1990**", C.T. foglio 9 part.lla 217 - (si allegano: documentazioni autorizzative, domanda, rilascio concessione, relazione tecnica, calcolo disperdenti termici, elaborati grafici, documentazione fotografica, dichiarazione USL "31" medicina del lavoro del 13/03/1990, scrittura privata tra \_\_\_\_\_ elaborati grafici stato attuale e stato modificato: pianta, prospetti, sezione, ecc.).

Per difformità urbanistiche-catastali si riporta: Si rimanda a quanto sopra punto 6) di perizia riportato che si riporta:

"dalle documentazioni in atti comunali relative all'immobile e fornite dal referente dell'ufficio tecnico del Comune di Torrita di Siena, risulta:



capannone uso artigianale (P.E. 143/77 oltre atto notarile Rep. 51252/2007).".

Successivamente risulta la seguente istanza edilizia:

- P.E. 1386/1990 per "Ampliamento di un laboratorio artigianale" all'interno della quale non risulta comunicazione di fine lavori relativi all'ampliamento, non sono state rinvenute dedicate certificazioni per impianti e NON RISULTA attestazione "abitabilità/agibilità" in detta parte in ampliamento;
- non risultano pratiche/comunicazioni edilizie per cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale, categoria catastale C/3 (come da precedente identificativo in documentazioni ) a opificio, categoria catastale D/1 (come da risultanze in documentazioni di pignoramento e attuali risultanze catastali); per quanto riscontrato e riscontrabile in atti comunali, i referenti dell'ufficio tecnico comunale hanno riferito che, trattandosi di non conformità urbanistica all'interno della stessa categoria funzionale, sarà possibile presentare domanda di CILA tardiva, corresponsione di sanzione di €. 1.000,00 oltre spese tecniche ecc.; tali importi indicativi saranno inclusi nella decurtazione dal probabile valore di stima/vendita di cui sotto.

In atti comunali non sono state riscontrate istanze di condono avente ad oggetto l'immobile pignorato.

**Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale i referenti dell'ufficio tecnico non hanno rinvenuto e non sono state riscontrate**





**domande o rilascio di sanatorie edilizie.**

Per quanto sopra si allegano copie documentazioni alla presente relazione rilasciate dall'ufficio tecnico del Comune di Torrita di Siena.

***12. accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della redazione 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 eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito tra le parti risulti inferiore o oltre un terzo rispetto il giusto prezzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Proceda 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 della 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;*

Relativamente allo stato di occupazione, il legale rappresentante della società esecutata ha riferito che il bene immobiliare è occupato dalla medesima società esecutata. Dalla "*Relazione di Primo Accesso*" redatto dal Custode Giudiziario si riporta: "*Il bene è occupato dalla medesima società esecutata, la quale vi esercitava attività di lavorazione di metalli in genere, nonché di fabbricazione di porte ed infissi e che, per bocca del proprio legale rappresentante, ha chiesto di restare nella detenzione dell'immobile fino alla vendita, corrispondendo alla procedura indennità; ...*".

La sottoscritta ha provveduto a determinare, dedicata Relazione determinazione giusto prezzo e quantificazione di indennità di locazione in data 16/09/2023 e depositata in atti di fascicolo.



Presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano, alla società  
esecutata sono stati riscontrati i seguenti contratti di  
locazione/affitto di azienda, registrati precedentemente al pignoramento del  
27/07/2022:

- contratto di affitto di azienda, data di registrazione: 31/03/2010; Serie: 1T;  
Numero: 816; Repertorio: 57302, Raccolta 16102 - dal quale si riporta: "...  
*art. 6) Il presente affitto avrà la durata di 3 (TRE) anni a decorrere dal 30  
marzo 2010 e potrà essere prorogato di anno in anno ove entro un tre mesi  
dalla scadenza una delle parti non comunichi all'altra la propria volontà di  
disdetta. ... ecc.*" - (vedasi allegato).

- contratto di locazione, NUM. 000657, serie 3, stipulato il 04/02/2014 e  
registrato il 05/03/2014; Durata dal 04/03/2014 al 03/03/2020. - contratto  
risolto in data 21/06/2018; soggetti partecipanti all'atto: 1 (D) .....;  
2 (A) .....- (vedasi allegato).

Da ultimo sopralluogo per verifiche del 26/01/2024 il legale rappresentate  
della società esecutata, Sig. ha riferito che i materiali legnosi  
immagazzinati all'interno del capannone sono in appoggio dalla proprietà  
limitrofa per sopravvenute loro esigenze di magazzino.

***13. alleghi, 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;*

Non ricorre la fattispecie trattandosi di immobili non residenziali di proprietà della società esecutata.

In riferimento alla quota dell'intero della piena proprietà alla società esecutata, nella storicità dei passaggi di proprietà dell'immobile, pervenuta per Atto di Conferimento in Società del 28/02/2007 num. Rep. 51252 e Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni - Tribunale di Montepulciano del 16/04/2008 num. Rep. 133/2008, si rimanda ad elenco trascrizioni sopra punto 3) di perizia riportato e documentazioni in allegato reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano (ex Conservatoria dei RR.II.) oltre a documentazioni in atti di fascicolo.

***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 ricorre la fattispecie trattandosi di immobili non residenziali.



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

L'unità immobiliare quale fabbricato artigianale (catastalmente opificio), risulta dotato di impianti necessari allo svolgimento di attività produttiva ma come a suo tempo descritti nelle documentazioni allegate alle pratiche edilizie/concessioni, per quanto anche all'ultima documentazione riscontrabile in atti comunali P.E. 4998/'90 - C.E. n. 1386 del 24/04/1990 e precedenti ecc. (vedi stralcio copie in allegato alla presente). SI RIPORTA che dalla quale non risultano comunicazione di fine lavori con dedicate dichiarazioni conformità impianti, ecc., relative ad "Ampliamento Laboratorio Artigianale" non rintracciabili tra gli atti in archivio comunale.

Da sopralluoghi, e come da documentazione fotografica, si riscontra l'impianto elettrico realizzato per lo più a vista entro canaline esterne in plastica e quadro elettrico generale posto su parete interna in prossimità dell'ingresso principale.

Dai colloqui intercorsi con l'amministratore della società esecutata lo stesso ha riferito che l'impianto termico risulta "non presente"; le UTENZE preesistenti, elettrico ed idrico, sono tutte attualmente "dismesse" (per il loro funzionamento futuro dovranno essere riproposte agli enti preposti richieste di nuova rimessa in esercizio). Lo stesso ha riferito che al momento della



costruzione dell'immobile è stata effettuata predisposizione esterna per eventuale allaccio acquedotto e sulla resede di proprietà esclusiva insiste un pozzo (in atti comunali non sono state rinvenute documentazioni dedicate di merito).

Non risulta in atti comunali, l'attestato di prestazione energetica A.P.E., pertanto ne verrà redatta e depositata in atti una dedicata e sarà a corredo della presente relazione (immobile C.F. foglio 9 part.lla 217).

***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 dei 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.);*

La sottoscritta in relazione alle valutazioni e considerazioni determinate per la proprietà immobiliare, nella sua tipologia di struttura e di pertinenze o altro, ritiene congrua e compatibile la vendita in forma indivisa (LOTTO UNICO). Risultano oggetto di pignoramento la quota per 1/1 per il diritto di proprietà su unità immobiliare costituito catastalmente da capannone D1 ma a destinazione artigianale (come risulta da documentazioni comunali, concessioni edilizie, ecc.), con annesso un resede di terreno di pertinenza di proprietà esclusiva.

Dati catastali attuali del compendio immobiliare (come anche da certificato notarile in atti) risulta:

- immobile di cui al N.C.E.U. del Comune di Torrita di Siena (SI) al Foglio 9 Part.lla 217 piano T categoria D/1 (opificio), Rendita Catastale Euro 1.148,08 (*ex Foglio 9 Part.lla 217 categoria C/3 - laboratori per arti e mestieri - classe 1 consistenza 515 mq*); oltre spazi esterni: resede esclusiva.

La proprietà è ubicata nella periferia settentrionale di Torrita di Siena, risulta delimitata da recinzione con ampio cancello di ingresso posto sul fronte strada in loc. Alberello al num. civ. 74/75. A detto immobile si giunge principalmente da SP 327 denominata Via Traversa Valdichiana Est che collega le località di Torrita di Siena con Bettolle (SI).



L'unità immobiliare, caratterizzata da tre lati liberi riversanti su resede pertinenziale ed un lato addossato ad altra porzione di capannone di confine, risulta composta da un corpo di fabbrica principale composto da un unico ambiente destinato a laboratorio artigianale all'interno del quale, in prossimità dell'ingresso principale, è stata ricavata una zona con disimpegno, ufficio e w.c. . Il disimpegno risulta dotato di accesso esterno pedonale posto sul fronte principale oltre che di collegamento interno. La parte sovrastante a detti locali risulta soppalcata ed accessibile mediante scala interna dedicata. Addossato al corpo di fabbrica principale insiste un secondo corpo di fabbrica realizzato lungo il prospetto laterale e sul retro. Si riporta che per detto corpo di fabbrica in ampliamento, realizzato successivamente, è stata sottoscritta dedicata "*scrittura privata*" quale diritto di appoggio al fabbricato di confine, inoltre da relazione tecnica redatta dal progettista, si riporta: "...  
*La superficie oggetto della richiesta sarà destinata a magazzino ferro, ...ecc.*" - vedasi in allegato, stralcio copie documentazioni di cui alla Concessione Edilizia n. 1386 del 24/04/1990 fornite dai referenti del Comune di Torrita di Siena.

***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 procedimento 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 procedimento 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 (previa 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 praticato 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 ed 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;*

Per meglio giustificare il risultato cui perverrò nella valutazione, preciso il criterio ed il metodo che ho ritenuto più logico adottare nel presente caso. Il criterio è dettato direttamente dallo scopo pratico che la stima deve conseguire e, nel caso corrente, è evidente quello di dover determinare, con la maggior precisione possibile, il valore di mercato del fabbricato nelle condizioni in essere, con opere da eseguire, sanatorie, tutto come anche sopra descritto, quale base per la vendita mediante asta pubblica.

Risulta quindi, più logico non avvalersi della scelta per un qualsivoglia metodo analitico, in funzione del fatto che da tempo è stata superata la relazione che legava in forma direttamente proporzionale la misura dell'utile a quella del capitale.

A fronte di quanto sopra, ritengo sia più attendibile adottare il metodo "



Sintetico Comparativo " che si basa essenzialmente sul confronto con altri immobili in stati conservativi paritetici (fabbricati, laboratori artigianali, opifici, resede/terreni/pertinenze, ecc.), dei quali si conoscono i valori, con il presupposto che il perito abbia una buona conoscenza del mercato immobiliare locale e sensibilità estimativa anche in relazione alle valutazioni di mercato nel periodo storico, ubicazione, percorribilità stradale, accessi, collegamenti dalle zone limitrofe di riferimento viario; oltre ulteriore analisi su valori per immobili e terreni limitrofi mediante utilizzo di riferimenti Internet.

Inoltre è stata eseguita una ulteriore valutazione comparativa in forma precauzionale ma oggettiva per scostamenti economici e metrici come da banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siena, di cui anche alla tabella sotto riportata ed al manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2 - Det. Cons. Imm.li. Anno 2023 - **Semestre 1** Provincia: SIENA Comune: TORRITA DI SIENA **Fascia/zona: Suburbana/AREA PRODUTTIVA S.S. 327**

**Tipologia prevalente:** Capannoni industriali

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	280	400
Capannoni tipici	NORMALE	305	430



--	--	--	--

Quanto per avere un riscontro nella determinazione dei valori più attendibili di base degli immobili (per capannone D1 a destinazione artigianale con resede di pertinenza di proprietà esclusiva, per GIUSTO PREZZO, ecc.), eventuali percorsi di accesso alle proprietà, il tutto per quanto riferito al lotto unico per quota oggetto di pignoramento di 1/1 di piena proprietà, ecc. oltre informativa su agenzie immobiliari per immobili simili in zona, riscontrabili e/o riscontrati anche in siti Internet dedicati.

In base a quanto detto ed esposto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle proprietà oggetto di pignoramento, della sua storicità, della sua ubicazione ed esposizione, tenuto presente le destinazioni e la consistenza, considerato lo stato di diritto e di fatto in cui si trovano, effettuati gli opportuni e necessari calcoli estimativi, in base agli accertamenti eseguiti in loco, tenuto conto degli elementi comparativi di valutazione in mio possesso, con arr., il PREZZO DI VENDITA più attendibile, determinabile dalla sottoscritta, per un valore possibile di realizzo per la suddetta proprietà immobiliare, nel suo insieme e completezza, per tutto come meglio sopra descritto, che di seguito si determina in:

- LOTTO UNICO - €. 192.600,00 (diconsi euro centonovantaduemilaseicento/00) con arr. da decurtare nei modi e



motivazioni a percentuale di cui sotto, per i valori attendibili "di realizzo"  
per quota di proprietà di 1/1 per l'intero a  
sede in Torrita di Siena (SI), relativo AL CESPITE IMMOBILIARE sito in  
Comune di Torrita di Siena, in loc. Alberello al num. civ. 74/75, con ampio  
ingresso su detto fronte strada, composto da capannone a destinazione  
artigianale di cui al N.C.E.U. del Comune di Torrita di Siena (SI) al Foglio 9  
Part.lla 217 piano T categoria D/1 (opificio), Rendita Catastale Euro  
1.148,08 (*ex Foglio 9 Part.lla 217 categoria C/3 - laboratori per arti e*  
*mestieri - classe 1 consistenza 515 mq*); oltre spazi esterni: resede esclusiva.

**DECURTAZIONI - IMPORTI FINALI - VALORI.**

SI DETERMINA pertanto il prezzo di vendita finale più attendibile  
ritenendo opportuno operare a titolo prudenziale un abbattimento forfettario  
del 15% pari a €. 28.890,00 (diconsi euro ventottomilaottocentonovanta/00),  
*sull'importo di €. 192.600,00 (diconsi euro*  
*centonovantaduemilaseicento/00)*, per il cespite oggetto di pignoramento, in  
considerazione e valutazione per quanto in perizia riportato ed esposto,  
all'assenza di garanzia per i vizi, alle incertezze nella possibilità di verifica,  
dello stato di fatto dei beni con i titoli autorizzativi comunali, se non per  
quanto in allegato, per quanto determinabile su importo forfettizzato come  
anche sopra in perizia riportato, ecc.;

**PERTANTO RISULTA, un VALORE FINALE di stima pari a:**



€. 163.710,00 (diconsi euro

centosessantatremilasettecentodieci/00) per la quota di 1/1 della  
proprietà suddetta.

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'applicazione 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;*

Non ricorre la fattispecie.



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, risulta pignorata per quota di 1/1 per il diritto di proprietà (vedasi quanto sopra in perizia riportato e documentazioni in atti di fascicolo).

**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;**

Non ricorre la fattispecie.

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

Non ricorre la fattispecie.

Si rimanda a quanto già sopra in perizia indicato, in riferimento alle non conformità di cui dai riscontri con le pratiche edilizie e documentazioni catastali, oltre per quanto già indicato dai referenti dell'ufficio tecnico del Comune di Torrita di Siena, per la successiva regolarizzazione e/o definizione.

*Tanto riferisce e giudica la sottoscritta, quale esperto per la valutazione degli immobili, in base all'incarico ricevuto ringraziando per la fiducia accordata.*

Montepulciano li 29/01/2024

**L'Esperto**

***Dott. Arch. Michela METRI***



