

TRIBUNALE DI SIENA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

E.I. Riunite RG. N. 118/2020+34/2023

Promossa da

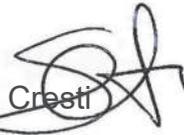
nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO 10

Siena, lì 06.12.2023

II CTU
Geom. Simonetta Cresti



LOTTO 10



Laboratorio artigianale e resede di pertinenza (F° 19 p.lla 943 Sub 6 e 13)



Resede esclusivo (F°19 p.lla 943 Sub. 16)





Area urbana (Viabilità –F°19 p.lla 943 Sub.19)



Indice:

1)Premesse generali	Pag. 5
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 7
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 9
4)Elenco formalità pregiudizievoli	Pag. 11
5)Servitù attive e passive	Pag. 13
6)Accertamenti urbanistici	Pag. 14
7)Formazione lotti di vendita	Pag. 17
8) Descrizione del compendio immobiliare	Pag. 17
9)Metodo di stima e determinazione del valore del Lotto di vendita	Pag. 26



1-PREMESSE GENERALI

A)Con decreto di fissazione prima udienza del 10.01.2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell' Esecuzione Immobiliare n. 118/2020 ponendomi i quesiti di rito relativi agli immobili oggetto di pignoramento (C.R.I. Siena nota di trascrizione di seguito descritti :

Quota di piena proprietà, degli immobili ubicati in Comune di Poggibonsi, censiti al C.F. di detto comune

1-F° 19, p.IIa 943, Sub. 6,13,16(graffati) cat. C/3 , laboratori per arti e mestieri ;

2-F° 19,p.IIa 943,Sub. 23,cat.D/1,opificio;

3- F° 19,p.IIa 943,Sub. 30,56(graffati) unità in corso di definizione;

4- F° 19,p.IIa 943,Sub. 40,cat.D/1,opificio;

5- F° 19, p.IIa 943, Sub. 41, cat. C/2 , deposito;

6- F° 19, p.IIa 943, Sub. 42,43(graffati) cat. C/3 , laboratori per arti e mestieri ;

7- F° 19,p.IIa 943,Sub. 44,45(graffati),cat.D/1,opificio;

8- F° 19,p.IIa 943,Sub. 46,47(graffati),cat.D/1,opificio;

9- F° 19, p.IIa 943, Sub. 52,53(graffati) cat. C/3 , laboratori per arti e mestieri ;

10- F° 19, p.IIa 943, Sub. 54,55(graffati) cat. C/3 , laboratori per arti e mestieri ;

11- F° 19, p.IIa 943, Sub. 57,58(graffati) cat. C/3, laboratori per arti e mestieri ;

12- F° 19, p.IIa 945, Sub. 7 cat. A/10 ,ufficio;

13- F° 19, p.IIa 945, Sub. 11 cat. A/10 ,ufficio;

14- F° 19, p.IIa 945, Sub. 20 cat. C/1 ,negozi;

15- F° 19, p.IIa 945, Sub. 21cat. A/10 ,ufficio;

16- F° 19, p.IIa 945, Sub. 24 cat. C/1,negozi



B)In data 19.10.2022 la sottoscritta depositava nel fascicolo telematico della procedura la perizia immobiliare con composizione di N.9 Lotti di vendita ad esclusione dell'immobile censito al C.F. F° 19, p.lla 943, Sub. 6,13,16(graffati) cat. C/3 , laboratori per arti e mestieri

C)Con verbale di udienza del 15.09.2023 il GE Dott. Flavio Mennella disponeva la riunione della E.I. RG 34/2023 alla E.I. RG 118/2020 , nominando quale CTU la sottoscritta Geom. Simonetta Cresti, già esperto stimatore nominato nella E.I. RG 118/2020

D)Come da nota di trascrizione il pignoramento immobiliare relativo alla E.I. RG 34/2023 colpisce :

Quota di piena proprietà dell' area urbana ubicata in Comune di Poggibonsi, censita al C.F. di detto comune F° 19, p.lla 943,Sub.19 , cat.F1, mq. 302

In base a quanto sopra esposto la perizia immobiliare che segue ha ad oggetto :

La piena proprietà degli immobili ubicati in Comune di Poggibonsi, censiti al C.F. di detto comune:

- F° 19, p.lla 943, Sub. 6,13,16(graffati) cat. C/3 , laboratori per arti e mestieri ;*
- F° 19, p.lla 943,Sub.19 , cat.F1,mq. 302*



La scrivente ha verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c., nonché la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nei pignoramenti immobiliari, non rilevando carenze nella documentazione presentata.

Gli identificativi indicati negli atti di pignoramento e quelli desumibili dalla documentazione ex art. 567 sono corrispondenti a quelli attuali.

2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

F°19 p.Illa 943

Ai fini della continuità storico-catastale si attesta che la p.Illa 943 del F° 19 , ente urbano di Ha. 2.47.16 trae origine da Tipo mappale Tipo mappale del 12/07/2011 protocollo n. SI0093240 in atti dal 12/07/2011 (n.93240.1/2011) ;Tipo Mappale del 09/11/2010 protocollo n. SI0093521 in atti dal 09/11/2010 per ampliamento (n. 93521.1/2010) e Tipo mappale del 28/03/2008 protocollo n. SI0034482 in atti dal 28/03/2008 (n. 34482.2/2008) con il quale la p.Illa 943 veniva trasferita al C.F.

Al C.T. la p.Illa 943 del F°19 traeva origine da frazionamento del 28/09/2004 protocollo n.SI0086589 in atti dal 28/09/2004 (n. 86589.1/2004) della p.Illa 770 a sua volta originata da frazionamento del 18/04/2000 in atti dal 18/04/2000 (n. 90000.1/2000) della p.Illa 638 , proveniente da frazionamento della p.Illa 57 datato 21/03/2000 in atti dal21/03/2000 (n. 167599.11/2000). La p.Illa 57 del F°19 di Ha. 4.65.30 ,seminativo arborato, era censita alla data di impianto meccanografico del 01.10.1971 .

1-Immobile n.1

Laboratorio artigianale situato al p.T dell'immobile di Via Trentino Alto Adige, loc. Fosci, Poggibonsi

C.F.- F° 19, p.Illa 943, Sub. 6,13,16(graffati) cat. C/3 cl.1,mq. 577, s.c.mq. 618,R.€. 1.787,97

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 03/04/2008 protocollo n. SI0050602 in atti dal 03/04/2008 (n. 848.1/2008)



Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la **non** conformità catastale dell' unità immobiliare con lo stato dei luoghi in quanto i tramezzi che nella planimetria catastale definiscono gli ambienti ufficio e servizio igienico non sono stati realizzati.

.Intestazione catastale:

2- Immobile n.2

Area urbana interna al complesso immobiliare Lotto G1 ubicato in Via Trentino Alto Adige, loc. Fosci, Poggibonsi

C.F.- F° 19,p.IIa 943,Sub. 19,cat.F/1,mq.302,00

L'area urbana trae origine da denuncia per costituzione del 03.04.2008 pratica n. SI 0050602 in atti dal 03.04.2008 N. 848.1/2008 ed in seguito è stata oggetto di variazione per migliore rappresentazione grafica del 05.11.2010 Pratica n. SI0091910 in atti dal 05.11.2010 N. 13174.1/2010 ;variazione toponomastica del 15.04.2013 pratica SI0035505 in atti dal 15.04.2013 N. 182561.2013

Verifica conformità catastale

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

.Intestazione catastale:

3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

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

Indicazione analitica dei passaggi di proprietà



Premesso che gli immobili pignorati sono edificati su area urbana identificata al C.T. dal F° 19, p.lla 943 (ex p.lla 770) che con variazione per Tipo Mappale n. 34482.2 del 28.03.2008 ha ricompreso le p.lle 951(ex p.lla 810), 56 e 917 (ex p.lla 258),

la porzione di terreno sul quale sono edificati gli immobili oggetto della presente , identificata al C.T. dal F° 19 p.lle 56, 917 e 943 era pervenuta tra maggiore consistenza :

alla _____ per la quota di proprietà pari a 1/1 (il terreno F°19 p.lla 917 è stato indicato nella precedente identificazione al F°19 p.lla 258, il terreno F°19,p.lla 943 è stato indicato nella precedente identificazione al F°19 p.lla 770), in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Pacini di San Gimignano del _____

ed ivi trascritto il _____ da potere di _____

con sede in _____

-dalla l _____

_____, con atto per trasferimento sede a rogito Notaio Dinolfo Cataldo di Poggibonsi,

- alla _____ per la quota di proprietà pari a 1/1 , il terreno censito al F° 19 p.lla 917 (indicato nella precedente identificazione F°19 p.lla 258) ed il terreno F° 19, p.lla 943 (indicato nella precedente identificazione F°19 p.lla 770) da _____

_____,
- a _____ ; per la quota di di 1/5 della piena proprietà in regime di separazione dei beni,

_____ per la quota di proprietà di 3/5 (bene personale) e _____

_____ , per la quota di proprietà pari a 1/5, con atto di divisione a stralcio



a rogito Notaio Pacini Andrea di Abbadia San Salvatore del :

La porzione di terreno sul quale sono edificati gli immobili oggetto della presente ,
identificata al C.T. dal F° 19 p.lle 951 e 953 era pervenuta :

-alla _____ per la quota di
proprietà pari a 1/1 in virtù di atto di permuta a rogito Notaio Andrea Pescatori di
Poggibonsi del _____
da _____,

-dalla _____,
_____, con atto per trasferimento sede a rogito
Notaio Dinolfo Cataldo di Poggibonsi, del :

-alla _____ per la quota di proprietà
pari a 1/1 (nella precedente indicazione catastale F° 19 p.lla 810) con atto di
compravendita a rogito Notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi del
_____ da

- a _____ per
denuncia di successione registrata a Poggibonsi il _____

Accettazione tacita eredità trascritta in data :

4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1-Iscrizione contro _____ (Atto Notaio Lenzi
Raffaele _____ di ipoteca volontaria a favore di _____

_____, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale €.
8.000.000,00 totale €. 16.000.000,00 della durata di anni 13, contro

E.I. Rg.118/2020+34/2023 Tribunale di Siena



....., gravante per il diritto di proprietà pari a 1/1 sugli immobili ubicati in Comune di Poggibonsi (SI), loc. Foci, censiti al C.T. di detto Comune:

-F°19, p.lla 56,Fabbr.Rurale Ha 01.03.00

- F°19, p.lla 943,terreno Ha.01.34.44

-F°19, p.lla 944, terreno Ha.01.06.86

-F°19, p.lla 945, terreno Ha.0.37.56

- F°19, p.lla 917, terreno Ha.0.72.26

-F°19, p.lla 918, terreno Ha.0.11.89

-F°19, p.lla 951, terreno Ha.0.39.16

-F°19, p.lla 953, terreno Ha.0.00.58

(cfr all.4)

Seguono

Annotazione atto a rogito
notaio Dinolfo Cataldo di Poggibonsi per restrizione
di beni a favore di

Annotazione atto a rogito
notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi per
frazionamento in quota a favore di

2-Iscrizione contro (Atto a rogito notaio
Dinolfo Cataldo di Poggibonsi di ipoteca volontaria
a favore di

derivante da concessione a garanzia di mutuo capitale €. 300.000,00 totale €. 600.000,00 della durata di anni 13, contro

),gravante per il diritto di proprietà pari a 1/1



sugli immobili ubicati in Comune di Poggibonsi (SI), Loc. Foci ,censiti al C.F. di detto Comune:

-F°19,p.IIa 943,Sub.6,13,16(graftati),C/3,mq. 577

(cfr all.5)

3- Trascrizione contro _____ atto Tribunale di
Siena rep. n. _____ per verbale di pignoramento immobili a favore di _____
contro _____

_____) gravante(fra maggiore
consistenza) per la quota di proprietà 1/1 sugli immobili ubicati in Comune di Poggibonsi
(SI), censiti al C.F. di detto Comune

-F° 19, p.IIa 943, Sub.6,13,16(graftati) ,C/3

(cfr all.6)

Seguono

-Annotazione _____) atto Tribunale di
Siena rep. _____ a favore di _____ . contro _____

_____ , per restrizione di beni censiti al C.F. Comune di
Poggibonsi F° 19, p.IIa 943, Sub. 30 e 56(graftati), Sub. 42 e 43(graftati), Sub. 40 e Sub.41
(cfr all.6)

-Annotazione _____ atto Tribunale di
Siena rep. _____ a favore di _____ contro _____

_____ , per restrizione di beni censiti al C.F. Comune di
Poggibonsi F° 19, p.IIa 943, Sub. 52 e 53(graftati), Sub. 54 e 55(graftati), Sub. 57 e 58
(graftati) (cfr all. 6)

4-Trascrizione contro _____ atto Tribunale di
Siena rep. n. _____ per verbale di pignoramento immobili a favore di _____

), contro _____

_____ gravante per la quota di _____



Il contributo alle spese di manutenzione dell'area urbana Sub.19 della p.lla 943 che dovrà sostenere la proprietà dell'immobile Sub. 30 e 56 (graffati) della p.lla 943, dovrà essere regolamentato tra le parti.

6-ACCERTAMENTI URBANISTICI

In base a quanto disposto dal Piano Operativo del Comune di Poggibonsi, l'edificio che insiste nella p.lla 943 del F°19 ricade in zona –Tessuto produttivo consolidato 2-Foci-Lame ,ID2e-piano attuativo convenzionato-Foci



Estratto P.O. Comune di Poggibonsi

Accesso Atti edilizi

Dalle verifiche esperite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Poggibonsi è emerso che i beni oggetto di valutazione insistono nel Piano Attuativo di lottizzazione industriale “I



FOCI” adottato con delibera del consiglio Comunale n.28 del 22/04/2004 e definitivamente approvato con delibera di consiglio Comunale n. 56 del 27/07/2004.

Per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione è stato rilasciato dal Comune di Poggibonsi, il Permesso a Costruire n.92 del 13/09/2005 (prat.Edil. n.04/1083), comunicazione di inizio lavori del 26/09/2005 e successivo Permesso a Costruire n. 07/P048 del 19/06/2007.

Le opere sono state completate in data 26/03/2010 come comunicato al Comune di Poggibonsi in data 06/05/2010 prot. 13.836 e successivamente collaudate con provvedimento del responsabile dei lavori pubblici n.15/LP del 07/02/2011 e 47/LP del 08/04/2011.

L'immobile che insiste nella p.la 943 del F°19 è identificato nel Piano di Lottizzazione come Lotto G1 .

La costruzione del fabbricato è stata abilitata da:

01 - Permesso a Costruire n°07/P050 del 21/06/2007, Autorizz. Unica SUAP n°87/07 pratica n° 289/06 del 26/06/2007. Deposito pratica Ufficio del Genio Civile di Siena prot. n. 028027 del 03.07.2007. Comunicazione inizio lavori del 04.07.2007 prot. n. 20150

02 - Permesso a costruire in variante n° 08/P031 del 04/04/2008 , Autorizz. Unica SUAP n° 58/08 pratica n° 409/07 del 08/04/2008.

Relazione fine lavori depositato all'Ufficio del Genio Civile di Siena in data 15.04.2008 pratica n. 28027 e Collaudo Statico delle strutture depositato all'Ufficio del Genio Civile di Siena in data 17.04.2008 prat. n. 28.027

03 - Variante in c.o. Art. 142 LR 1/2005 Protocollo 14465 del 15/05/2008

Comunicazione di Fine Lavori Parziale relativa alle unità 1,2,3,4,5 Protocollo 14465 del 15/05/2008 . Agibilità relativa ai subalterni 1,2,3,4,5, Protocollo 14465 del 15/05/2008 .

Comunicazione di Fine lavori parziale relativa all'unità immobiliare n.7 Prot. n. 5892 del 23.02.2010 e agibilità

04 - Permesso a costruire in variante n° 10/P033 del 22/06/2010 , Autorizz. Unica SUAP n° 112/10 pratica n° 222/10 del 29/06/2010.



05 - Permesso a costruire in variante n° 10/P045 del 01/10/2010 , Autorizz. Unica SUAP n° 171/10 pratica n° 288/10 del 06/10/2010.

06 - Permesso a costruire in variante n° 11/P023 del 25/05/2011 , Autorizz. Unica SUAP n° 65/11 pratica n° 46/11 del 30/05/2011.

07 - Permesso a costruire per completamento Lavori n° 12/P010 del 10/02/2012 , Autorizz. Unica SUAP n° 18/12 pratica n° 230/11 del 13/02/2012

08 - Variante in corso d'opera art.142 L.R. 1/2005; Comunicazione di fine lavori parziale Unità 9-10-11 Subalterni (48,52,54) - Cabine Elettriche e Copertura, Agibilità Subalterni (48,52,55) - Cabine Elettriche e Copertura del 10/12/2012: inviato al SUAP in data 14/12/2012

09 -Comunicazione di fine lavori parziale Unità 21 Subalterno 42, Agibilità Subalterno 42: inviato al SUAP in data 11/09/2013

10 -SCIA per Completamento Lavori protocollo 24466 del 03/08/2015 Pratica Edilizia 15/0586 inviata al SUAP in data 31/07/2015 (cfr all. 11)

11 -Variante in corso d'opera art.143 L.R. 65/2014, Comunicazione di fine lavori parziale Unità 14 Subalterno 57, Agibilità Subalterno 57 inviato al SUAP in data 22/12/2015

Difformità edilizie

L'unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale , p.lla 943 Sub 6,13,16 (graffati) non è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitanti, nella fattispecie alla SCIA per Completamento Lavori protocollo 24466 del 03/08/2015 Pratica Edilizia 15/0586 pratica SUAP N.212/2015 SUAP unità N.6 , in quanto non sono stati realizzati i tramezzi interni necessari alla formazione dei locali ufficio, antibagno e bagno e gli impianti . L'unità immobiliare finita al grezzo non è dotata di attestazione di agibilità.

Per portare a termine le opere previste dal progetto originario sarà necessario predisporre una CILA tardiva ai sensi dell'art. 6 c.7 del DPR 380/2001 .

Costi previsti:

€. 1.000,00 sanzione pecuniaria



€. 200,00 diritti di segreteria

A tali importi, oltre all'effettivo costo delle opere da realizzare e certificazione impianti a fine lavori, debbono essere aggiunte

-spese tecniche di progettazione , direzione dei lavori e rilascio certificato di agibilità.

Considerata la tipologia e l'entità degli interventi da eseguire si ritiene congruo valutare tali spese in €. 3.000,00 + I.V.A.

-spese tecniche per coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione

Considerata la tipologia e l'entità degli interventi da eseguire si ritiene congruo valutare tali spese in €. 1.200,00 + I.V.A.

Totale spese tecniche e di sanatoria €. 5.400,00 oltre accessori

7-FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto di valutazione (laboratorio artigianale e viabilità d'accesso) nonché la quota di possesso pari all'intero di ciascun cespite, si procede alla composizione di **UNICO LOTTO DI VENDITA (Lotto n.10)** come segue:

Quota di proprietà pari all'intero di laboratorio artigianale ubicato al p.T del fabbricato sito in Poggibonsi, Via Trentino Alto Adige s.n.c. , censito al C.F. di detto comune F° 19, p.IIa 943, Sub. 6,13,16(graftati) cat. C/3 cl.1,mq. 577, s.c.mq. 618,R.€. 1.787,97

Quota di proprietà pari all'intero di area urbana situata in Poggibonsi, Via Trentino Alto Adige s.n.c. , censita al C.F. di detto comune F° 19, p.IIa 943, Sub. 19 cat. F/1 mq. 302.

8-DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

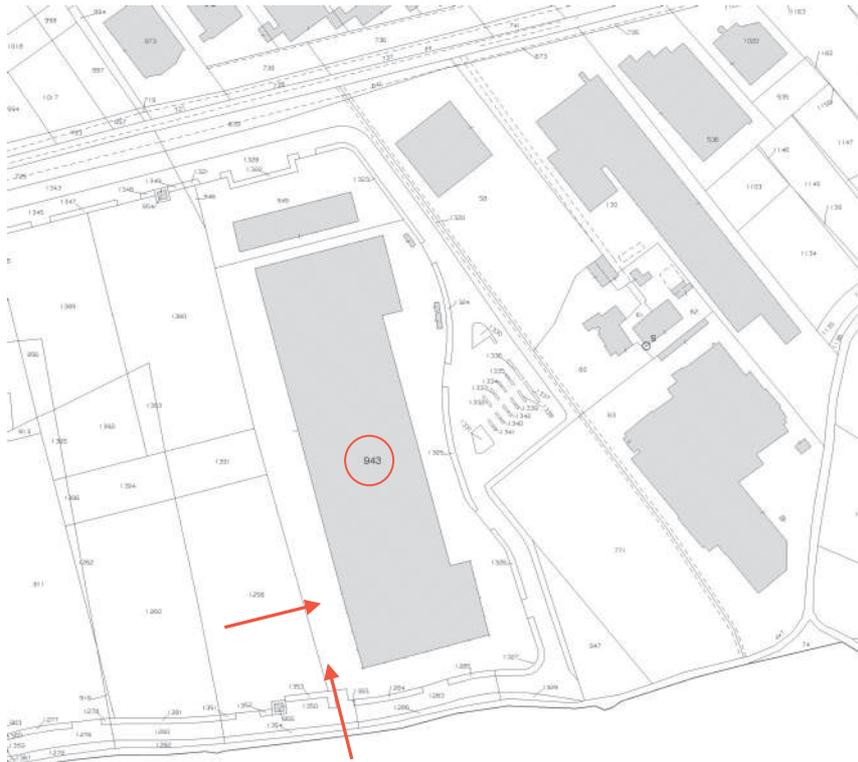
Costituiscono oggetto della presente un laboratorio artigianale ed un'area urbana che insistono nel lotto G1 - immobile a destinazione industriale-artigianale della Lottizzazione "I FOCI" Poggibonsi.

Il complesso immobiliare sorge lungo Via Trentino Alto Adige, viabilità parallela alla SP1 Via San Gimignano, in zona industriale Fosci ,Poggibonsi.



La zona industriale Fosci , dista poche centinaia di metri dal centro abitato di Poggibonsi ed è ben collegata sia all' abitato che alle arterie di grande comunicazione in direzione Siena-Firenze e Certaldo.

Via Trentino Alto Adige è una strada asfaltata, ben illuminata e dotata di ampi spazi a parcheggio, che delimita ad anello l'area di lottizzazione caratterizzata da un edificato di tipo industriale-artigianale (capannoni) .



Estratto di mappa catastale F°19 p.IIa 943



c.a.p. sulla quale sono presenti sei lucernari .Il blocco è suddivisa in n.7 unità immobiliari destinate a laboratori artigianali dotati di aree esterne di pertinenza recintate .

Il blocco B è il corpo centrale dell'immobile e copre la superficie di mq. 7.484,44 con altezza massima utile pari a ml. 8,35. Consta di tamponamenti in c.a.v. finiti a cemento e di copertura a shed in c.a. p. (lastrico solare) ove è installato un impianto fotovoltaico.

La porzione B è suddivisa internamente in due aree distinte:

la zona con accesso dal prospetto Est del fabbricato comprende n.5 unità immobiliari destinate a laboratori artigianali dotati di aree esterne di pertinenza recintate (la superficie di un laboratorio si estende anche al blocco C) ;

la zona con accesso dal prospetto Ovest del fabbricato è costituita da unico ambiente finito al grezzo con lavori di finitura in corso d'opera (unità in corso di definizione)

Il blocco C è quello di testa dell'immobile (lato nord) e copre la superficie di mq. 2.660,000 circa con altezza massima utile pari a ml. 8,75. Consta di tamponamenti in c.a.v. rivestiti lato esterno sino all'altezza ml. 5,00 con matrice mattoncino e di copertura a shed in c.a. p. (lastrico solare) ove è installato impianto fotovoltaico.

La porzione C è suddivisa internamente in due aree distinte:

la zona con accesso dal prospetto Est del fabbricato comprende n.1 unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale che si estende al blocco B;

la zona con accesso dal prospetto Ovest del fabbricato è costituita da porzione di unico ambiente finito al grezzo (unità in corso di definizione) esteso anche al blocco B

Anche le unità immobiliari già ultimate e quelle in corso di definizione che insistono nei blocchi B e C constano di aree esterne di pertinenza esclusiva, recintate.

Viabilità interna

Le unità immobiliari con ingressi dalle facciate est e sud dell'edificio, hanno accesso pedonale e carrabile da Via Trentino Alto Adige.

L'unità immobiliare che insiste nel blocco A , censita ai Sub.1 /8 /15 (graffati) della p.IIa 943, con ingresso dalla facciata ovest dell'edificio ha accesso pedonale e carrabile in entrata ed in uscita dall'area urbana oggetto di valutazione censita al Sub.19 della p.IIa



943. Tale accesso è regolamentato da servitù perpetua e gratuita di passo pedonale e carrabile per destinazione del padre di famiglia.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento che insiste nel blocco A , censita ai Sub.6/13/16 (graffati) della p.Ila 943, ha accesso pedonale e carrabile in entrata ed in uscita dall'area urbana censita al Sub.19 della p.Ila 943 (sempre oggetto di pignoramento immobiliare).

Gli immobili che insistono nei blocchi B e C, attuali Sub. 30 e 56 (graffati) della p.Ila 943, con opere di completamento in corso d'opera e con ingressi dalla facciata ovest dell'edificio, hanno viabilità d'accesso pedonale e carrabile solo in entrata dall'area esterna Sub.19 della attigua p.Ila 945. Tale accesso è autorizzato da servitù di passo pedonale e carrabile costituita con atto a rogito Notaio Andrea Pescatori del

A lavori di completamento ultimati, detti immobili avranno viabilità in uscita mediante passaggio dall'area urbana sub.19 della p.Ila 943, come previsto negli elaborati grafici allegati ai Titoli Edilizi abilitanti la costruzione dell'edificio.

Stato manutentivo

L'intero edificio appare in ordinarie condizioni manutentive.

Descrizione delle unità immobiliari

Alle ore 14,30 del 04.05.2021 la scrivente ha effettuato accesso all'immobile pignorato sito in Poggibonsi, Via Trentino Alto Adige s.n.c.

Erano presenti al sopralluogo il Dott. Augusto Marcasciano, incaricato dal Custode IVG ed il _____, occupante l'unità immobiliare in assenza di titolo opponibile alla procedura.

Avuta la presenza del _____ in data 23.10.2023 la scrivente ha eseguito nuovo accesso al compendio non rilevando sostanziali mutamenti rispetto a quanto accertato in precedenza.



1- Laboratorio artigianale situato al p.T dell'immobile di Via Trentino Alto Adige, loc. Fosci, Poggibonsi

C.F.- F° 19, p.IIa 943, Sub. 6,13,16(graftati) cat. C/3 cl.1,mq. 577, s.c.mq. 618,R.€.
1.787,97

L'unità immobiliare è costituita da unico ambiente a pianta rettangolare della superficie utile di mq. 578,00 ed h.ml. 7,80 .

Benchè catastalmente censita in categoria C/3 (laboratorio artigianale) la porzione immobiliare non è ultimata ed è priva di attestazione di agibilità.

Il locale presenta finiture di tipo industriale con struttura portante verticale ed orizzontale in pilastri e travi di cemento armato prefabbricato, tamponamenti in pannelli di cemento armato prefabbricato e/o laterizi al grezzo, pavimento di tipo industriale e soffitto in c.a. prefabbricato oscurato da controsoffitto a pannelli di fibro-cemento.

La porta principale di accesso anche carrabile è di tipo industriale a due ante, realizzata in alluminio e pannelli sandwich mentre la porta secondaria è in alluminio e vetrocamera .
Le finestre del tipo a nastro sono in alluminio e vetro-camera.

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale si segnala che non sono stati realizzati il locale ufficio ed il servizio igienico previsti. La superficie a questi riservata è pavimentata a ghiaino.

L'unità immobiliare consta solo di impianto elettrico a canaletta esterna non certificato e che dovrà comunque venire realizzato ex novo, così come gli ulteriori impianti (idrico e fognario) oggi assenti.

Pertinenze

Costituiscono aree esterne di pertinenza esclusiva un resede di mq. 227,00 circa (sub. 13 della p.IIa 943) limitrofo all'immobile ed un resede distaccato della superficie di mq. 62,00 circa (sub. 16 della p.IIa 943) .

Le due aree esterne sono separate dal Sub. 19 della p.IIa 943, area urbana (pignorata nella procedura in oggetto), che costituisce viabilità d'accesso da Via Trentino Alto Adige .

Il Sub. 13 è sterrato e delimitato lato nord da muretto in calcestruzzo con soprastante ringhiera metallica ; lato sud da muretto in c.l.s rivestito in bozze di pietra con soprastante



ringhiera metallica e lato ovest da tratti di recinzione metallica in pessimo stato conservativo.

Il Sub. 16 , anch'esso sterrato è recintato con rete metallica solo lungo il lato di confine con la p.lla 1258 del F° 19 e lungo il lato nord confinante con il Sub.30 della p.lla 943.

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare

La superficie commerciale dell'unità immobiliare viene determinata in base a quanto disposto all'allegato C. del D.P.R. 138/1998

Descrizione	Sup.Utile	H. mt.	S.L.	Coeff.	S.C.
Laboratorio	578,00	7,80	591,00	1,00	591,00
resede	227,00		227,00	0,1	22,70
resede	60,00		60,00	0,1	6,00
Totale S.C.					619,70

Arrotondata per eccesso a mq. 620,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in **mq. 620,00**

Stato manutentivo

L'unità immobiliare, così come le aree esterne di pertinenza necessitano di opere di completamento ma risultano in condizioni di conservazione e manutenzione normali.

Stato di occupazione

Il bene è occupata in difetto di titolo opponibile alla procedura dal _____ , il quale corrisponde al Custode IVG un'indennità di occupazione mensile _____ , quantificata dalla scrivente in €. 403,00 .

L'occupante ha dichiarato che sia l'impianto elettrico presente all'interno dell'immobile _____ , sia il relativo contatore sono di sua proprietà e verranno rimossi al momento della liberazione.

All'interno del locale sono stoccati materiali di vario genere e mezzi di proprietà dell'occupante _____ , mentre nel resede Sub. 13 limitrofo all'edificio sono presenti materiali di risulta che l'occupante dovrà smaltire a propria cura e spesa.



Nel resede Sub. 16 è attualmente allocata una baracca di cantiere di proprietà di terzi (occupanti l'immobile distinto alla p.Illa 943 Sub.1/8/15) ai quali il Custode IVG ha intimato la rimozione.

Attestato di prestazione energetica

Trattandosi di porzione immobiliare finita al grezzo e priva di certificato di agibilità non è necessario redigere attestato di prestazione energetica ai fini di alienazione.

Oneri condominiali

L' edificio non è costituito in condominio e non dispone di tabelle dei millesimi generali di proprietà.

Regime vincolistico

L'immobile non ricade in zona sottoposta a vincoli sovraordinati

2-Area urbana situata in Via Trentino Alto Adige, loc. Foschi, Poggibonsi

C.F. - F° 19, p.Illa 943, Sub. 19 cat. F/1 mq. 302.

L'area urbana della superficie di mq. 302,00 costituisce viabilità d'accesso carrabile e pedonale, in entrata ed in uscita da Via Trentino Alto Adige, ai laboratori artigianali Sub. 1/8/15(graftati) e Sub. 6/13/16(graftati) che insistono nella p.Illa 943 , nonché viabilità di transito carrabile in uscita per l'immobile censito ai Sub. 30/56(graftati) della stessa p.Illa 943.

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma pressochè rettangolare, asfaltato solo nel primo tratto di ingresso dalla pubblica viabilità sino al confine nord con il sub. 8 della p.Illa 943, mentre la residua porzione (sino al confine con il Sub.30 della p.Illa 943) è ad oggi sterrata.

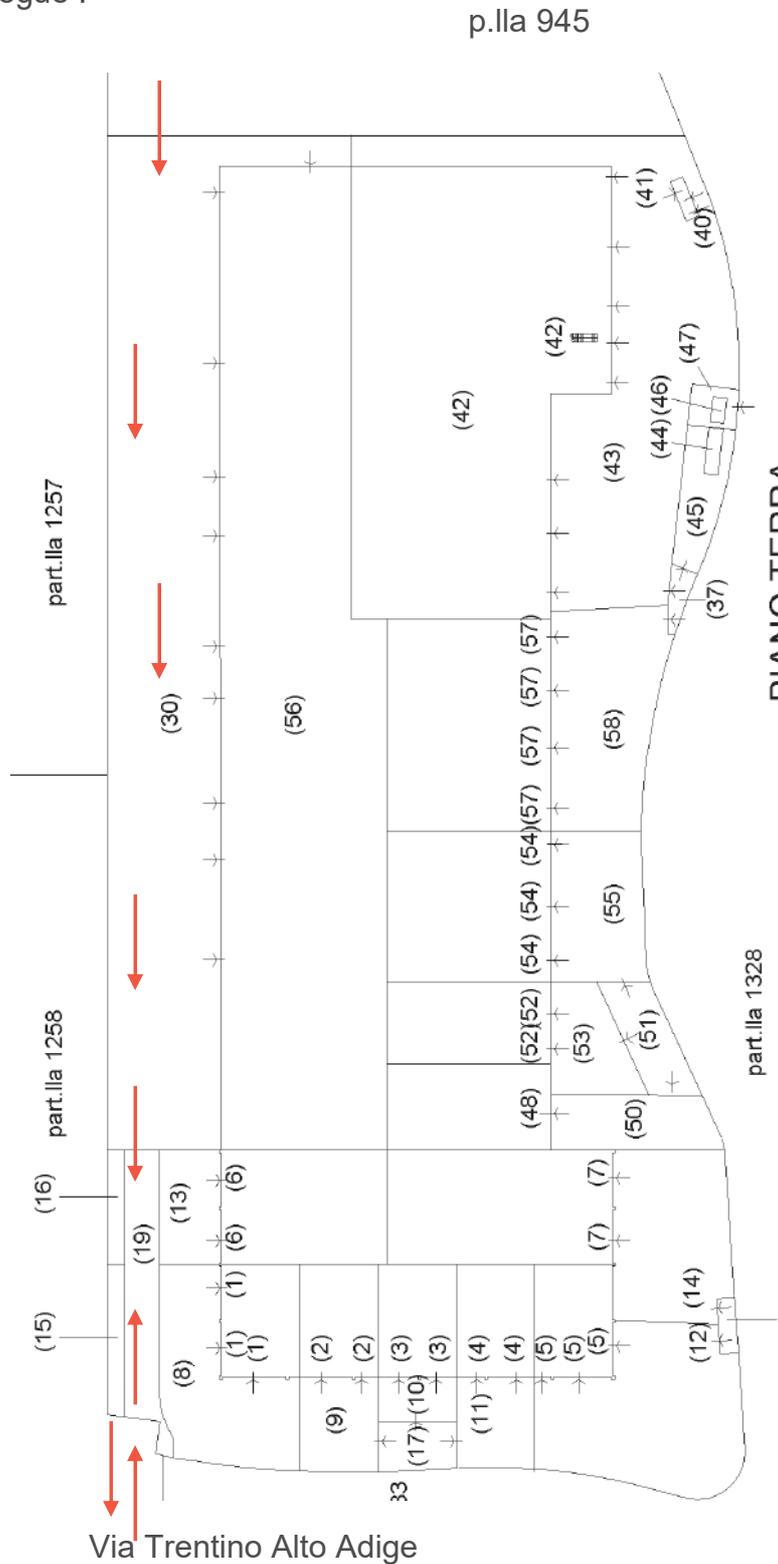
Il confine dell'area lato est è delineato dal muretto di recinzione del resede Sub.8 e da tratti di recinzione del resede Sub. 13; il confine lato ovest (con i Sub. 15 e 16) non ha delimitazioni , mentre il confine nord con il Sub. 30 è attualmente delimitato da recinzione di cantiere.

Come esposto in precedenza , le opere di completamento lavori dell'immobile Sub.30/56 (graftati) , comprendono anche la realizzazione del primo tratto della strada (sino al



confine con l'area Sub.19) che dal piazzale della p.lla 945 si estenderà sino all'incrocio con Via Trentino Alto Adige .

La strada ingloberà l'area urbana oggetto di pignoramento come da planimetria schematica che segue .



Si evidenzia che non esiste un regolamento ad hoc per la ripartizione delle spese di manutenzione alla nuova viabilità, in quanto in precedenza, sia il Lotto di vendita N. 2 (Sub.30/56) già alienato, sia il Lotto di vendita N.10 oggi costituito, erano in capo ad unica proprietà.

La regolamentazione delle spese di manutenzione viabilità dovrà quindi essere concordata tra gli aggiudicatari dei lotti che ne fruiranno.

Benchè di importanza rilevante per l'accessibilità all'immobile oggetto di valutazione, detta area urbana non ha capacità di reddito in quanto viabilità di transito anche per le proprietà limitrofe.

9-DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

Il valore del lotto di vendita viene determinato adottando il metodo di stima analitico basato sul valore di trasformazione dell'immobile , pari al valore dell'immobile a lavori ultimati detratti i costi necessari per l'intervento con la seguente formula:

$$V = (Rt-Kt)*1/qn$$

dove

V = valore attuale

Rt= Ricavo atteso pari al valore di vendita dell'immobile a seguito di completamento lavori

Kt=costi previsti per effettuare l'intervento

1/qn=fattore di anticipazione

Per la determinazione del **Rt** ossia del valore di mercato del bene trasformato (valore a nuovo) viene adottato quale metodo di stima il "confronto", basato sui dati reali di mercato ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili. Dalle ricerche esperite dalla scrivente nell'anno 2022 ai fini di valutazione dell'immobile attiguo al subject era emerso quale probabile valore di mercato per nuovi laboratori artigianali €/mq. 700,00.



Nell'anno in corso, sostanzialmente i prezzi di vendita non discostano dall'anno precedente, pertanto è plausibile ancor oggi assumere a riferimento il valore di mercato di €/mq.700,00

Fattore di anticipazione(1/qn)

Il tempo necessario alla predisposizione delle pratiche edilizie e l'effettuazione degli interventi di completamento dell'opera è prevedibile in anni 1, quindi il fattore di anticipazione non ha incidenza sul valore attuale del lotto di vendita.

Calcolo del valore a nuovo Rt complessivo

La superficie commerciale del lotto di vendita si attesta in mq. 620,00 quindi adottando il valore di mercato a mq. rinvenuto, Rt sarà dato da:

€. 700,00x mq. 620,00= €. 434.000,00

Rt ricavo atteso =€. **434.000,00**

Costi di trasformazione (Kt)

a)Costo di costruzione

Sulla scorta di informazioni assunte presso ditte specializzate del settore edile e impiantistico che operano nel territorio senese, per portare a completamento opere edili e impianti sono ipotizzabili i costi seguenti:

1-Realizzazione impianto elettrico (compreso costo materiali) con relativo certificato di conformità

a corpo €. 4.000,00 + I.V.A.

2-Realizzazione impianto idrico e fognario compresa fornitura e posa in opera sanitari servizio igienico e certificato di conformità

a corpo €. 7.000,00+ I.V.A.

3)Opere edili (massetti, tramezzi, soffitti,intonaci,pavimenti, rivestimenti e tinteggiatura) compresa fornitura dei materiali di finitura di tipo commerciale ed assistenza agli impianti

a corpo €. 10.000,00+ I.V.A.

4)Fornitura e posa in opera infissi interni n.4 porte

a corpo €. 1.000,00+ I.V.A.



5) Sistemazione aree esterne e viabilità (compresi cancelli, recinzioni e asfaltatura)

a corpo €. 6.000,00+ I.V.A.

Sommano €. **28.000,00+ I.V.A.**

b) Utile di impresa

L' intervento edilizio potrebbe essere attuato sia da un investitore "generico" (società immobiliare, operatore economico, ecc.) o direttamente da una impresa edile.

L'investitore "generico" difficilmente ha mezzi e maestranze sufficienti a realizzare le opere, pertanto dovrebbe necessariamente rivolgersi ad impresa edile, alla quale spetta una percentuale sul costo dell'opera definita "utile di impresa" attualmente pari al 10% del costo dell'intervento .

Utile di impresa = €. 28.000,00x0,10=€. **2.800,00**

c) Spese tecniche e sanzioni

Come quantificate al paragrafo 6 che precede

€. 5.400,00

d) Imprevisti

Valutata la natura delle opere da portare a termine, si ritiene congruo quantificare l'incidenza di eventuali imprevisti in corso d'opera nella percentuale del 5% del costo dell'intervento, corrispondente a

€. 28.000,00x0,05 =€. **1.400,00**

e) Guadagno atteso

Si tratta del guadagno atteso dall'imprenditore per l'operazione posta in essere, attualmente e cautelativamente quantificato con una percentuale non superiore al 10% del ricavo pre imposte (Rt)

Il tutto tradotto in €.434.000,00x0,10 =€. **43.400,00**

Riepilogo costi di trasformazione

1-costo di costruzione €. 28.000,00

2-utile di impresa €. 2.800,00



3-oneri professionali	€.	5.400,00
4-imprevisti	€.	1.400,00
5-guadagno atteso	€.	43.400,00
Totale costi di trasformazione	€.	81.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore attuale del lotto di vendita è dato dalla formula

$$V \text{ a.e.} = (Rt-Kt) * 1/qn$$

ovvero

$$(\text{€. } 434.000,00 - 81.000,00) \times 1 = \text{€. } 353.000,00 \text{ (euro trecentocinquantaquattromila,00)}$$

Adeguamenti

In ragione di condizione di vendita coatta ed eventuali vizi occulti si ritiene opportuno assoggettare il valore di mercato all'abbattimento forfetario in diminuzione del **10%**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

Il valore del lotto di vendita è determinato dal

Valore attuale immobiliare – abbattimenti 10%

$$\text{€. } 353.000,00 - 10\% = \text{€. } 317.700,00$$

Arrotondato per eccesso a **€. 318.000,00**

Il valore del Lotto di vendita è determinato in €. 318.000,00 (euro trecentodiciottomila,00)

La presente è stata trasmessa in data 21.11.2023 al creditore procedente

ed alla parte esecutata

Siena, lì 06.12.2023

II CTU
Geom. Simonetta Cresti



E.I. Rg.118/2020+34/2023 Tribunale di Siena



LOTTO UNICO

Quota di proprietà pari all'intero di laboratorio artigianale finito al grezzo, ubicato al p.T del fabbricato sito in Poggibonsi, Via Trentino Alto Adige, censito al C.F. di detto comune F° 19, p.IIa 943, F° 19, p.IIa 943, Sub. 6,13,16(graffati) cat. C/3 cl.1,mq. 577, s.c.mq. 618,R.€. 1.787,97 e di limitrofa area urbana censita al C.F. di detto comune F° 19, p.IIa 943,Sub.19, cat. F/1 ,mq. 302,00

Laboratorio artigianale al p.T di più ampio fabbricato di tipo industriale , con accesso pedonale e carrabile dall'area urbana Sub.19 della p.IIa 943.

Il laboratorio artigianale è costituito da un locale a pianta rettangolare della superficie commerciale di mq. 591,00 ed h. utile pari a ml. 7,80.

L'ambiente presenta finiture di tipo industriale con struttura portante verticale ed orizzontale in pilastri e travi di cemento armato prefabbricato, tamponamenti in pannelli di cemento armato prefabbricato e/o laterizi al grezzo, pavimento di tipo industriale e soffitto in c.a. prefabbricato oscurato da controsoffitto a pannelli di fibro-cemento.

La porta principale di accesso anche carrabile è di tipo industriale a due ante, realizzata in alluminio e pannelli sandwich mentre la porta secondaria è in alluminio e vetrocamera . Le finestre del tipo a nastro sono in alluminio e vetro-camera.

Risultano da realizzare il locale ufficio ed il servizio igienico rappresentati nella planimetria catastale (la superficie a questi riservata è pavimentata a ghiaino)

Impianti

L'unità immobiliare consta solo di impianto elettrico a canaletta esterna non certificato e che dovrà comunque venire realizzato ex novo, così come gli ulteriori impianti (idrico e fognario) oggi assenti.

Costituiscono aree esterne di pertinenza esclusiva un resede di mq. 227,00 circa (sub. 13 della p.IIa 943) limitrofo all'immobile ed un resede distaccato della superficie di mq. 62,00 circa (sub. 16 della p.IIa 943) .



Le due aree esterne sono separate dal Sub. 19 della p.lla 943, area urbana, che costituisce viabilità d'accesso da Via Trentino Alto Adige .

Stato manutentivo

L'unità immobiliare, così come le aree esterne di pertinenza necessitano di opere di completamento ma risultano in condizioni di conservazione e manutenzione normali.

Conformità edilizia

Bene parzialmente difforme ai titoli edilizi abilitanti in assenza di completamento lavori.

Per portare a termine le opere previste dal progetto originario sarà necessario predisporre una CILA tardiva ai sensi dell'art. 6 c.7 del DPR 380/2001 .

Attestato di prestazione energetica non necessario ai fini di alienazione

Stato di occupazione

Bene occupato da terzi in assenza di contratto opponibile alla procedura

L'area urbana della superficie di mq. 302,00 è attualmente in parte asfaltata ed in parte sterrata e priva di recinzioni.

Il bene costituisce viabilità d'accesso carrabile e pedonale, in entrata ed in uscita da Via Trentino Alto Adige, ai laboratori artigianali Sub. 1/8/15(graffati) e Sub. 6/13/16(graffati) che insistono nella p.lla 943 , nonché viabilità di transito carrabile in uscita per l'immobile censito ai Sub. 30/56(graffati) della stessa p.lla 943.

Non esiste un regolamento per la ripartizione delle spese di manutenzione alla nuova viabilità che dovrà essere concordata tra gli aggiudicatari dei lotti che ne fruiranno.

Prezzo a base d'asta € 318.000,00 (diconsi euro trecentodiciottomila,00)

