

TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Versione privacy -

Esecuzione immobiliare: n. 65/2022

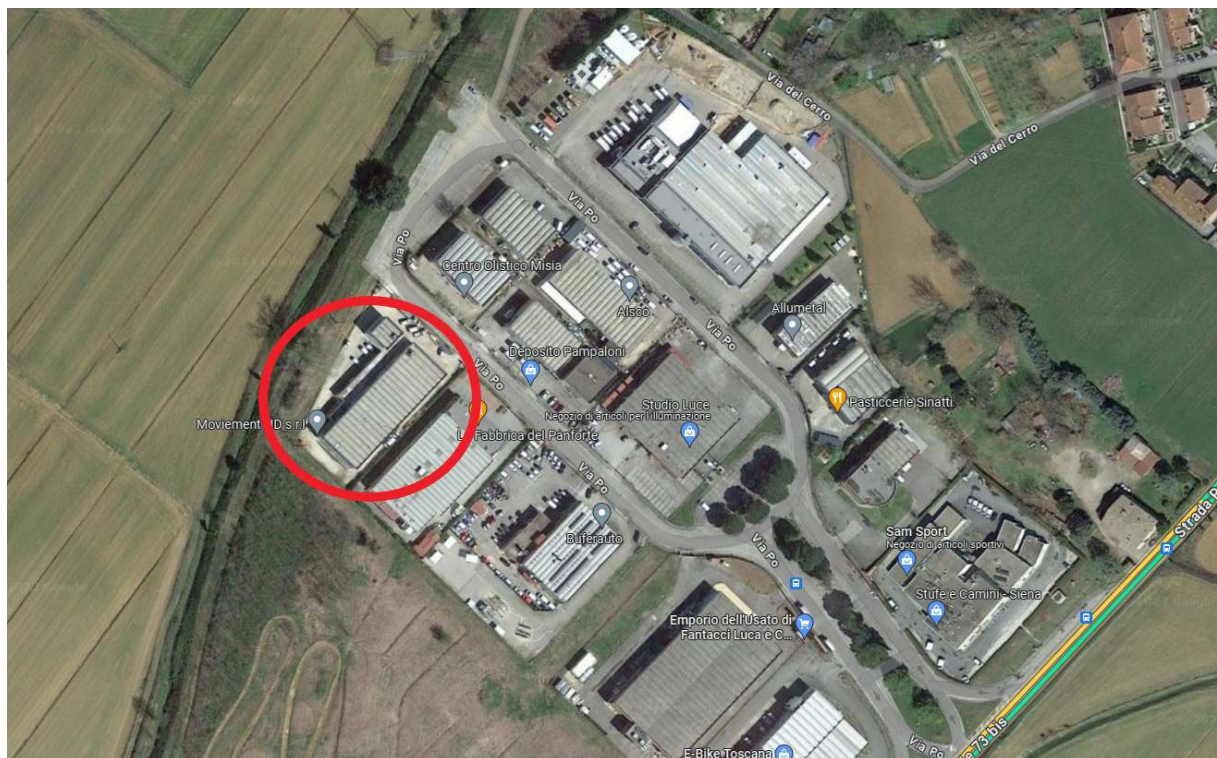
Promossa da: "BANCA ..."

Contro: "..."

Giudice dell'esecuzione: Dott. Flavio Mennella

C.T.U.: Perito Edile Michele Catoni

Individuazione dei beni in oggetto (coordinate 43.286189 - 11.262684)



Via Po, loc. Pian dei Mori, Sovicille (SI)

Indice:

1) Premesse generali	pag. 3
2) Elenco quesiti per esperto estimatore	da pag. 3 a pag. 11
3) Quesiti 8) e 9)	pag. 11 e pag. 12
4) Trascrizioni, iscrizioni, formalità, storico vent.le quesiti 1), 3) e 6)	da pag. 12 a pag. 15
5) Verifiche oneri, proprietà comune, servitù e vincoli, quesiti 4) e 5)	pag. 16
6) Strumento urbanistico comunale, quesito 10)	pag. 17 e pag. 18
7) Descrizione bene, calcolo delle consistenze, quesito 7)	pag. 19 e pag. 20
8) Calcolo delle consistenze, quesito 17)	pag. 21 e pag. 22
9) Accertamenti urbanistici, quesiti 10) e 11)	pag. 22 e pag. 23
10) Accertamenti catastali, quesiti 2), 8) e 9)	pag. 23
11) Certificazione energetica (A.P.E.), quesito 15)	pag. 24
12) Stato occupazionale, calcolo giusto canone di locazione ed indennità di occupazione, quesiti 12), 13) e 14)	da pag. 24 a pag. 26
13) Valutazione dei beni, quesito 17)	da pag. 27 a pag. 29
14) Descrizione beni per vendita, formazione lotti, quesito 16)	pag. 30

Premesse generali

Con la fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale ordinanza di nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziario, il **29/10/2022** il Giudice dott. Flavio Mennella affidava al sottoscritto Perito Edile Michele Catoni, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena al n. 873, sez. Edilizia, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare **n. 65/2022**.

A favore di:

- "**BANCA ...**", con sede a ..., c.f. ...

Contro:

- ..., con sede in ..., c.f. ...

Accettato l'incarico il giorno **23/11/2022** con il relativo deposito, il G.E. mi ha posto i quesiti relativi ai beni oggetto di pignoramento che lo scrivente, esperto stimatore, si dovrà attenere:

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

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

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

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

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

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;

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;

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;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del

debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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 delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

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

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

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

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

7) *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa,*

il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi ;*

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

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

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale,

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

12) *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

13) *allegghi, 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;

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);*

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

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

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale,

perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

18) *se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:*

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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;*

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

demolizione.

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

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

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

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

L'esperto, inoltre:

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

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

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

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

- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione

ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;

- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Il giudice, altresì,

precisa

che all'esperto stimatore non sono opponibili le limitazioni previste dalle norme in materia di riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

autorizza

l'esperto stimatore ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso privati e pubbliche amministrazioni tutti i documenti (anche in copia semplice) che egli ritenesse necessari od anche soltanto utili ai fini dell'espletamento dell'incarico;

l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio;

Quesiti 8) e 9)

Ricevuto l'incarico e verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, i dati riportati nel pignoramento e nella relativa trascrizione individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura. Il sottoscritto in data **30 Gennaio 2023** ha effettuato unitamente al personale dell'I.V.G. accesso ai beni sopra descritti. Per il completamento della documentazione allegata, mi sono recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Sovicille per verificare la conformità urbanistica dei beni e ritirare copia degli atti edilizi depositati. Ho effettuato inoltre visure catastali con acquisizioni delle planimetrie delle unità

immobiliari in oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio. Ho effettuato ispezione dei rogiti notarili di provenienza e dei contratti di locazione presenti. Ai sensi dell'ex art. 567 2° comma c.p.c. si accerta la completezza della documentazione. La descrizione attuale del bene è verosimilmente conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Quesiti 1), 3) e 6)

Trascrizioni, iscrizioni, formalità, storico ventennale

Così come dettato dal certificato notarile agli atti del Dr. Massimo Pagano, notaio in Siena, con studio in Siena, La Lizza n. 10, iscritto al Collegio Notarile di Siena e Montepulciano, riscontrate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento di cui sopra e fino alla data di aggiornamento del giorno 13 giugno 2022, **SI ATTESTA:**

Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.

CERTIFICAZIONE NOTARILE

ai sensi dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siena in data 30 maggio 2022 al n. 3882 del registro particolare,

contro

..., con sede in ..., c.f. ...

a favore

della "BANCA ...", con sede a ..., c.f. ...

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEI PIGNORAMENTI

Porzione di un fabbricato posto in Sovicille, via Po, consistente in:

A) un negozio* al piano terreno e primo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 648 subalterno 11, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 269, superficie catastale mq. 291, rendita Euro 736,31;

B) un negozio* al piano terreno e primo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 648 subalterno 12, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 268, superficie catastale mq. 292, rendita Euro 733,57.

CRONISTORIA CATASTALE

Gli immobili in oggetto hanno subito nel ventennio le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 29 settembre 2006 pratica n. SI0077605 in atti dal 29 settembre 2006, ultimazione di fabbricato urbano (n. 18568.1/2006), con cui gli immobili, entrambi precedentemente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 648 subalterno 8, hanno assunto gli odierni identificativi catastali;
- Costituzione del 25 luglio 2006 Pratica n. SI0059742 in atti dal 25 luglio 2006 costituzione (n.1276.1/2006), con cui l'immobile precedentemente censito al Catasto Terreni al foglio 33 particella 648 è stata accatastato al Catasto Fabbricati col predetto identificativo;
- Tipo Mappale del 19 luglio 2006 pratica n. SI0058631 in atti dal 19 luglio 2006 (n. 58631.2/2006),

con cui sono state accorpate le particelle 623, 624 e 629 del foglio 33, dando origine al particella 648 del foglio 33 sopracitata;

- Frazionamento del 23 settembre 2003 pratica n. 207964 in atti dal 23 settembre 2003 (n. 243903.1/2003), con cui la particella 621 ha dato origine alla particella 629;
- Frazionamento del 22 ottobre 2002 pratica n. 159673 in atti dal 22 ottobre 2002 (n. 259102.1/2002), con cui la particelle 592 ha dato origine alle particelle 623 e 624 e la particella 510 ha dato origine alla particella 621.

Gli immobili non hanno subito nel ventennio ulteriori variazioni catastali.

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Gli Immobili in oggetto sono pervenuti alla società ... SRL dalla società ... S.R.L., con sede in ..., c.f. ... con atto di compravendita a rogito del notaio Cocchia Antonella in data 22 luglio 2005 repertorio 946/478, trascritto a Siena in data 27 luglio 2005 al n. 4723 del registro particolare.

Alla società ... S.R.L. gli immobili sono pervenuti con atto di fusione a rogito del notaio Riccardo Coppini in data 29 dicembre 1995 repertorio 16374, trascritto a Siena in data 16 gennaio 1996 al n. 292 del registro particolare.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Nei venti anni anteriori al pignoramento e quindi fino al **30 maggio 2022** a carico degli immobili pignorati, oltre alla sopra indicata trascrizione del pignoramento, risultano gravanti:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in data 27 luglio 2005 al n. 2178 del registro particolare, in favore di Banca ... - ..., per la somma di Euro ... (...) di cui Euro ... (...) in capitale;
- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in data 10 febbraio 2010 al n. 260 del registro particolare, in favore di Banca ... - ..., per la somma di Euro ... (...), di cui Euro ... (...) in capitale;
- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in data 13 febbraio 2013 al n. 192 del registro particolare, in favore di Finanziaria ... S.P.A., per la somma di Euro ... (...) di cui Euro ... (...) in capitale;
- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in data 24 febbraio 2015, in favore di ... S.P.A., per la somma di Euro ... (...), di cui Euro ... in capitale.

ANNOTAZIONI

- Si precisa che i beni sopra descritti trattano **due laboratori artigianali** (categoria catastale C3) e NON come erroneamente trascritto “NEGOZIO” (categoria catastale C1) sulla sopra riportata relazione notarile al primo punto, “descrizione degli immobili oggetto di pignoramenti”.
-

Quesito 4) e 5)**Verifiche oneri, proprietà a comune, servitù e presenza di vincoli**

Le due unità immobiliari sono inserite su di un capannone prefabbricato tipo artigianale e/o direzionale che costituisce condominio di fatto, la quota millesimale di proprietà è pari a **89/1000** per cad./una unità immobiliare. In allegato si deposita la dichiarazione dell'amministratore (datata 29 Gennaio 2024) in merito agli eventuali insoluti condominiali che recita come di seguito riportato.

*"l'importo preventivato annualmente per le unità immobiliari, è il seguente: €. **348,00** per la..., quota di proprietà ed €. **892,00** per la ... s.r.l., quota di conduzione, preciso che l'importo è sintomo di un preventivo di spesa e, pertanto non attendibile sotto l'aspetto gestionale, i cui oneri derivano, ovviamente, dalle reali attività che in condominio intraprende nell'anno economico."*

Il bene ricade in Vincolo Paesaggistico Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Dlgs 42/2004 - art136) aggiornamento DCR46/2019 - 153, 1973 dec, NON in Vincolo idrogeologico e qualsiasi altro tipo di vincolo.

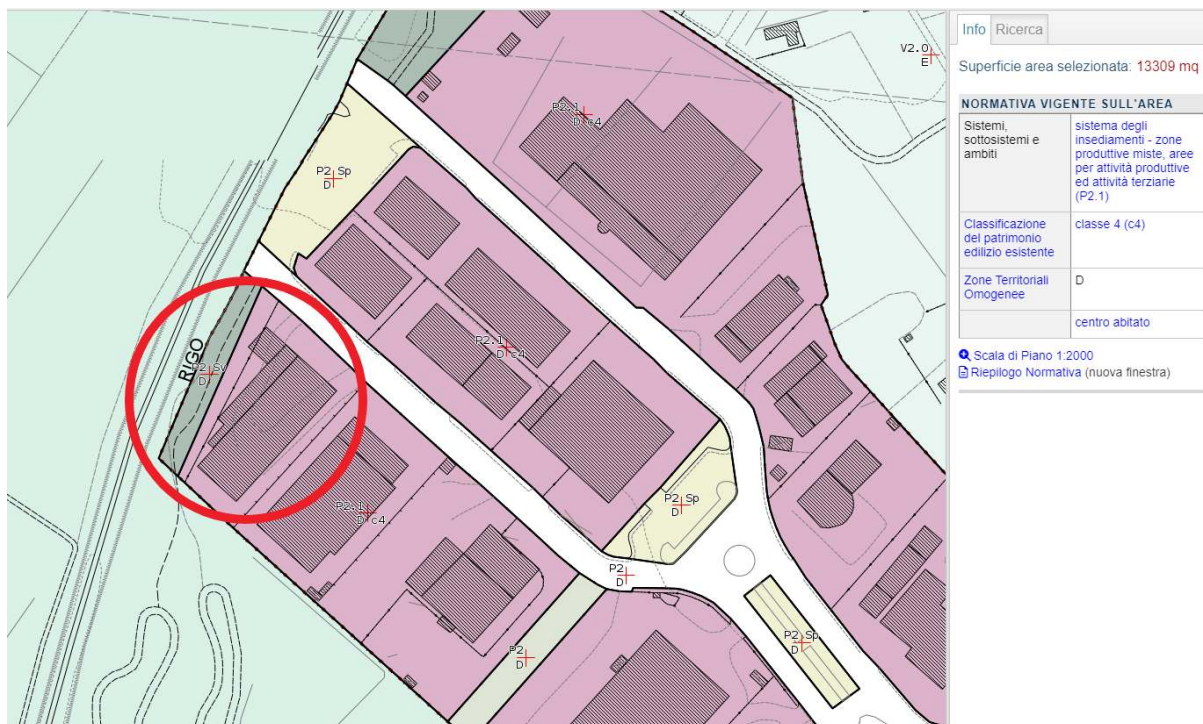
Dalla lettura dell'elaborato planimetrico attualmente agli atti (protocollo n. SI0077605 del 29/09/2006) e del relativo elenco subalterni, si evince che i beni in oggetto (sub. 11 e sub. 12) hanno i seguenti Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.):

- **sub. 1 - B.C.N.C. a tutti i sub. (piazzale esterno)**

Quesito 10)

Strumento urbanistico comunale

Estratto dal **Piano Operativo** - “DISCIPLINA DI PIANO: AREE URBANE, BORGHİ E NUCLEI STORICI, TERRITORIO RURALE”, dal S.I.T. del COMUNE DI SOVICILLE.



Estratto di mappa dal S.I.T. del Comune di Colle Val d'Elsa (SI) – Regolamento Urbanistico

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata:

Sistemi, sottosistemi e ambiti: **sistema degli insediamenti - zone produttive miste, aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1)**

Classificazione del patrimonio edilizio esistente: **classe 4 (c4)**

Zone Territoriali Omogenee: **D**

Sistemi, sottosistemi e ambiti

sistema degli insediamenti - zone produttive miste, aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1)

1. Art. 55 Articolazione del sistema degli insediamenti

- 2. Art. 56 Impermeabilizzazione del suolo
- 3. Art. 57 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenti all'interno del sistema degli insediamenti
- 4. Art. 58 Filari, siepi e sistemazioni a verde a corredo del sistema degli insediamenti
- 5. Art. 70 Articolazione della Produzione
- 6. Art. 73 Zone produttive miste (P2); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico
- 7. Art. 74 Aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1)

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

- 1. Art. 18 Disposizioni generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- 2. Art. 19 Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente

classe 4 (c4)

- 1. Art. 23 Interventi ammessi per la classe c4

Zone Territoriali Omogenee

- 1. Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati

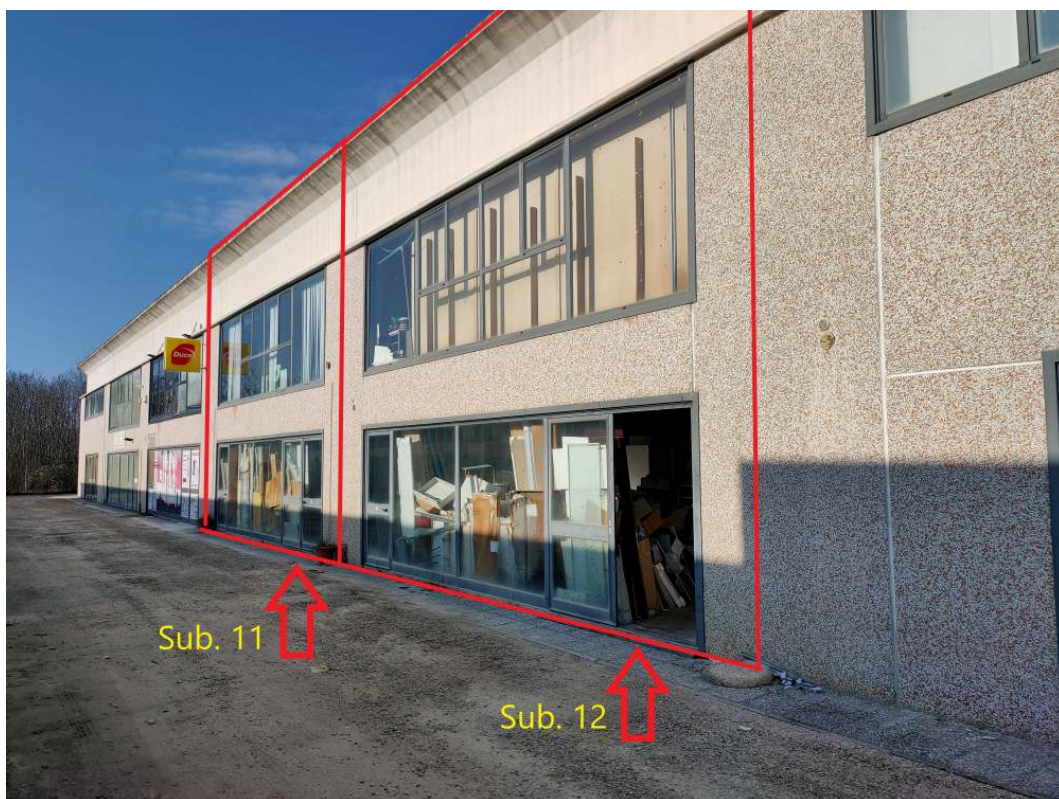
D

centro abitato

- 1. Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati

Quesito 7)

Descrizione dei beni, n° 2 laboratori artigianali



N° 2 Laboratori artigianali, posti in Via Po, loc. Pian dei Mori, Sovicille (SI)



Estratto dell'elaborato planimetrico per l'individuazione delle unità all'interno dell'edificio

Trattasi di due laboratori artigianali praticamente identici, posti nella zona di Pian dei Mori, insediamento urbano prettamente destinato ad uso artigianale e direzionale, situata a soli 10 Km. dal centro di Siena e a 5 km. dall'abitato di Sovicille. Le due unità sono inserite su di un più ampio "capannone" dove insistono altre unità analoghe che costituiscano condominio di fatto. Le unità si sviluppano entrambe su due livelli, piano terra e piano primo, accessibile tramite una scala interna, entrambi i livelli si sviluppano in altezza per circa 3 metri. Al piano terra si trova l'ingresso ai locali dove si sviluppa subito un grande vano dotato di servizio igienico e antibagno, al piano primo troviamo un altro stanzone (similare a quello sottostante) dotato di ampia finestratura.

La costruzione del fabbricato risale al 2006, i pavimenti sono in cemento, (tranne che sul piano primo del sub. 12 dove è stato posato un pavimento il laminato), i rivestimenti dei bagni in ceramica, gli infissi esterni in metallo, le porte interne in legno tamburato. Gli impianti sono apparentemente tutti funzionanti ed è presente l'allaccio alla rete idrica, elettrica e fognaria comunale, NON è presente impianto di riscaldamento ne di climatizzazione estiva. L'impianto elettrico è "fuori traccia" con canalette esterne in pvc e plafoniere a soffitto. I solai interni sono in c.a. di tipo industriale con sovraccarico accidentale di 600 Kg/mq., anche la struttura prefabbricata dell'edificio è in cemento armato, le tamponature interne in blocchi di cemento. I prospetti esterni sono con pannelli di tamponamento in graniglia e la copertura è piana.

Attualmente il compendio oggetto della presente esecuzione, sia esternamente che internamente si presenta in condizioni di manutenzione ed uno stato conservativo più che sufficiente. Le rifiniture e le caratteristiche costruttive sono quelle classiche relative a questo genere di edifici.

Al momento del sopralluogo, lo scrivente C.T.U., ha rilevato un utilizzo di entrambe le unità non come uso artigianale, ma bensì di magazzino/deposito per entrambi i sub. relativi ai piani terra (ricettacolo di una miriade di oggetti legati all'arredo abitativo). Mentre per i piani primo ha notato un uso di "sala da ballo" per quanto riguarda il sub. 11, mentre di "sala mostra mobili" per il sub. 12.

Quesito 17)**Calcolo delle consistenze, laboratori****Superficie utile calpestabile (netta) del Sub. 11**

La superficie utile degli ambienti **relativi al locale artigianale (sub. 11)** è la seguente:

- Locale piano terra = 130,40 mq.
- Servizio igienico + anti. = 3,50 mq.
- Locale piano primo = 133,75 mq.

TOTALE = 267,65 mq.

La superficie utile degli ambienti **relativi al locale artigianale (sub. 12)** è la seguente:

- Locale piano terra = 132,10 mq.
- Servizio igienico + anti. = 3,70 mq.
- Locale piano primo = 132,80

TOTALE = 268,60 mq.

Superficie commerciale (lorda)

Ai sensi del D.P.R. 138 del 23/03/1998, la superficie commerciale (superficie lorda) degli immobili è data dalla superficie utile delle unità compresi i divisori interni ed i muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

La superficie utile degli ambienti **relativi al locale artigianale (sub. 11)** è la seguente:

- Piano terra = 145,00 mq.
- Piano primo = 144,30 mq.

TOTALE = 289,30 mq.

La superficie utile degli ambienti **relativi al locale artigianale (sub. 12)** è la seguente:

- Piano terra = 147,00 mq.
- Piano primo = 145,30 mq.

TOTALE = 292,30 mq.

Superficie commerciale totale ragguagliata

Alla superficie commerciale (lorda) delle due unità si uniscono le pertinenze esclusive moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguaglio facendo riferimento allo Standard Unico Provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale, dettato dalla consulta interassociativa dei professionisti dell'immobiliare. **In questo caso NON ci sono pertinenze per le quali dobbiamo fare tale ragguaglio ma utilizzo soltanto il coefficiente per intero (1,00) moltiplicato per le superfici lorde sopra calcolate, pertanto:**

Sub. 11 = 289,30 mq. X 1,00 = 289,30 mq.

Sub. 12 = 292,30 mq. X 1,00 = 292,30 mq.

Quesiti 10) e 11)

Accertamenti urbanistici

Effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Sovicille, previa richiesta mezzo pec del 27 Novembre 2023 (protocollo n. 23352/2023) ho verificato la presenza di eventuali pratiche edilizie presenti sui beni oggetto dell'esecuzione. Gli immobili risultano essere oggetto soltanto della pratica di costruzione originaria dell'intero edificio:

- *Fabbricato costruito con il Permesso a Costruire n. 23 – 2006 del 23 Febbraio 2006, successiva variante edilizia ai sensi dell'art. 83 c. 12 L.R. 1/2005 protocollo n. 12187 del 06/07/2006 e variante edilizia ai sensi dell'art. 83 c. 12 L.R. 1/2005 protocollo n. 16352 del 13/09/2006;*

- *Attestazione di abitabilità/agibilità n. 64 – 2006 del 08/11/2006 protocollo n. 19874.*

Visionate dette pratiche edilizie le ho raffrontate con lo stato di fatto, rilevato dallo scrivente in fase di sopralluogo. **Da questa comparazione NON sono emerse sostanziali criticità per le quali lo scrivente intende segnalare.**

Pertanto, contestualmente si dichiara che le rappresentazioni grafiche, oltre agli identificativi riportati negli elaborati catastali e progettuali delle licenze edilizie rilasciate e/o comunicate, sopra menzionate , corrispondono nei limiti delle tolleranze ammesse per Legge (tolleranza del 2% come consentito dall'art. 198 della L.R. 65/2014 e nel comma 1 dell'art. 34-bis del DPR 380/2001), per ubicazione e consistenza alla realtà dei luoghi ed **ESCLUSIVAMENTE IN RIFERIMENTO ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO e quindi ad esclusione delle parti comuni e/o condominiali del fabbricato dove insistono dette unità, datati al mio ultimo sopralluogo del 30 Gennaio 2023.**

Quesiti 2), 8) e 9)

Accertamenti catastali

Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 33:

La particella 648, sub. 11, località Pian dei Mori, Via Po, Sovicille, p. T. e 1°, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 269, superficie catastale mq. 291, rendita Euro 736,31; Planimetria attualmente agli atti protocollo n. SI0077605 del 29/09/2006, **RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI.**

La particella 648, sub. 12, località Pian dei Mori, Via Po, Sovicille, p. T. e 1°, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 268, superficie catastale mq. 292, rendita Euro 733,57; Planimetria attualmente agli atti protocollo N. SI0077605 del 29/09/2006, **RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI.**

Quesito 15)**Certificazione energetica**

In riferimento all'[art.3 comma 3 del D.Lgs 192/2005](#) e richiamato anche dall'appendice A del DM 26/06/2015, i beni in oggetto rientrano tra gli edifici che risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'[articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412](#), il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione. Secondo i due Attestati di Prestazione Energetica (in allegato), le unità risultano essere entrambe in **classe "F"**, di seguito i dettagli:

Documento del sub. 11, codice identificativo Ape id: 0000709455 del 30/01/2024 trasmesso telematicamente in data 01/02/2024 e valido fino al 30/01/2034;

Documento del sub. 12, codice identificativo Ape id: 0000709499 del 30/01/2024 trasmesso telematicamente in data 01/02/2024 e valido fino al 30/01/2034;

Quesiti 12) 13) e 14) Stato occupazionale, calcolo del giusto canone di locazione ed indennità di occupazione

Entrambe le unità sono occupate dal terzo ... s.r.l. in forza di contratto di locazione, astrattamente opponibile alla procedura fino al 30 settembre 2029. (registrato a Firenze il 28 Ottobre 2020 al n. 21745, serie 3T e NON TRASCRITTO).

Infatti le parti hanno pattuito, alla clausola numero 2, che "la locazione avrà durata di anni 18" e, a quella seguente, che "poiché il presente contratto ha durata ultranovennale, le parti ne richiedono la trascrizione": tuttavia, quest'ultima previsione non ha sortito esito poiché il titolo non è trascritto.

Si evidenzia che porzione del laboratorio censito al subalterno 11 è occupata dal terzo Sig. ..., in forza di contratto di sub-locazione concluso con ... s.r.l. ed avente ad oggetto "porzione di detto immobile identificato nel piano primo, con accesso dal piano terra e uso del bagno". Evidentemente anche tale titolo deve ritenersi opponibile alla procedura, essendo casualmente collegato al contratto di locazione e fatto salva la diversa conclusione cui, sul punto, dovesse accedersi all'esito della verifica, da parte dell'esperto stimatore, del giusto prezzo della locazione

ai fini di cui all'art. 2923, co. 3 c.c. Ciò premesso ed in attesa della summenzionata verifica il custode ha intimato a verbale alla conduttrice ... s.r.l., in sede di primo accesso, di accantonare in favore della procedura i canoni di locazione maturati e maturandi, a decorrere da quello scaduto il primo novembre 2022.

Sulla congruità del giusto prezzo della locazione, lo scrivente C.T.U. qui di seguito si esprime nel seguente modo.

Premesso che nel contratto di locazione si enuncia che:

“considerato lo stato in cui si trova attualmente l'immobile, (fatiscente) e che necessita di importanti lavori che la conduttrice eseguirà a propria cura e spese e per il fatto che verrà destinato solamente a magazzino, il prezzo della locazione è stabilito in €. 1'800,00 (milleottocento/00) annue da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 150,00 (centocinquanta) cadauna presso il domicilio del locatore entro il giorno cinque di ogni mese.”

Nonostante l'eventuale veridicità di tali affermazioni, NON si possono ritenere congrui i 150 €/mese (equivalenti a 1'800,00 €/anno) per la locazione di tutti e due i fondi, **pertanto in canone di locazione è da ritenersi vile.***

Da una ricerca effettuata sulle offerte degli annunci di affitto attuali di immobili comparabili a quelli in esame, ubicati in zone limitrofe e con simili caratteristiche, sono emersi i seguenti prezzi di mercato:

1) <https://www.idealista.it/immobile/28665878/>

Laboratorio artigianale, in affitto in strada Statale Senese Aretina (73), 289.

160 mq., richiesta 750,00 €/mese - incidenza = **4,69 €/mq./mese (laboratorio artigianale)**

2) <https://www.idealista.it/immobile/6803984/>

Capannone con uffici, servizi e locali diversi, ideale per magazzino o opificio, in affitto in via Toscana.

1'150 mq., richiesta 3'200,00 €/mese - incidenza = **2,78 €/mq./mese (magazzino)**

A fini indicativi, si riportano i valori O.M.I. sull'incidenza €/mq./mese sulle locazioni relativi al 1° semestre del 2023;

Fascia/zona: Suburbana/CASALPIANO; destinazione: produttiva; stato conservativo: normale; emergono i seguenti risultati:

Capannoni industriali minimo €/mq./mese 1,5 – massimo €/mq./mese 2,2

Capannoni tipici minimo €/mq./mese 1,4 – massimo €/mq./mese 1,9

e Fascia/zona: Suburbana/CASALPIANO; destinazione: commerciale; stato conservativo: normale; emergono i seguenti risultati:

Magazzini minimo €/mq./mese 2,8 – massimo €/mq./mese 4,2

Alla stregua di quanto sopra riportato, il giusto canone di locazione per le due unità immobiliari si può attestare prudenzialmente con una incidenza pari a **2,50 €/mq./mese** che moltiplicato per la superficie complessiva dei due subalterni, genera un canone complessivo di 2,50 X 581,60 mq. = **1'454,00 €/mese**, corrispettivo **annuo di € 17'448,00**.

Pertanto l'indennità di occupazione, che viene calcolata sulla base del giusto prezzo diviso 2, si attesta ad €. 1'454,00 : 2 = 727,00 €. mensili per entrambe le unità, equivalente a **363,50 € mensili** per il **sub. 11** e a **363,50 €** per il **sub. 12**.

*** Pare evidente che la soma di 150,00 €/mese (equivalente a 1'800,00 €/anno) per entrambe le due unità sia di gran lunga distante dal giusto prezzo. Considerato che il contratto di affitto viene definito a canone vile, quando è stato stipulato ad un prezzo inferiore di un terzo al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923 c.c., comma 3.**

Per la valutazione dei beni in oggetto applico il metodo diretto del confronto, basato sui dati reali di mercato (**metodo confronto di mercato M.C.A.**) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili a quello in esame. Al solo scopo di riscontro e verifica viene effettuata anche una ricerca sui valori pubblicati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI).

In base agli accertamenti eseguiti con il metodo diretto del confronto, su dati reali di mercato attenuti tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte degli annunci di vendita attuali di immobili comparabili a quelli in esame, ubicati in zone limitrofe e con simili caratteristiche, sono emersi i seguenti prezzi di mercato che vanno da un minimo di circa **570,00 €/mq.** fino a raggiungere un massimo di circa **800,00 €/mq.** Ovviamente il margine dei valori dato dalla ricerca dipende dall'immobile, relativamente al grado di qualità costruttiva, alla posizione, alle dotazioni di servizi e pertinenze, se trattasi di fabbricato di recente costruzione o meno e alle condizioni di manutenzione e conservazione. Mediamente, trattandosi di "offerte di vendita" si ricorda che dobbiamo decurtare, visto l'attuale andamento di mercato, un 10 % dovuto dallo "sconto sul prezzo rilevato in fase di trattativa".

Comparabili:

- 1) Capannone artigianale/commerciale, loc. Pian dei Mori, Sovicille (SI).
<https://www.immobiliare.it/annunci/84859310/>
350 mq., richiesta €. 273'000,00 = **780,00 €/mq.**
- 2) Complesso produttivo/industriale, loc. La Macchia, Sovicille (SI).
<https://www.immobiliare.it/annunci/59896382/>
1'750 mq., richiesta €. 1'000'000,00 = **571,43 €/mq.**
- 3) Locale commerciale/artigianale, loc. Pian dei Mori, Via Po n. 30, Sovicille (SI).
<https://www.idealista.it/immobile/20865558/>
245 mq., richiesta €. 195'000,00 = **795,92 €/mq.**

4) Locale commerciale/artigianale, loc. Pian dei Mori, Via Po n. 30, Sovicille (SI).

<https://www.idealista.it/immobile/20865574/>

118 mq., richiesta €. 95'000,00 = **805,08 €/mq.**

5) Fondo artigianale/direzionale, loc. La Macchia, Sovicille (SI).

<https://www.idealista.it/immobile/25146813/>

205 mq., richiesta €. 150'000,00 = **731,71 €/mq.**

VALORE MEDIO = 736,83 €/mq.

I comparabili riportati qui sopra sono da tenersi in considerazione, a mio avviso è da scartare soltanto il n. 2), perchè trattasi di capannone industriale troppo grande rispetto a quelli in oggetto e con una destinazione si analoga ma in sostanza differente.

Pertanto a mio avviso i più indicati per una corretta comparazione sono tutti gli altri perchè simili per caratteristiche, dimensioni e collocati nelle strettissime vicinanze.

VALORE MEDIO tra i comparabili 1), 3), 4), 5) = 778,18 €/mq. - 10% di sconto su trattativa = 700,36 €/mq.

Solamente a titolo di informativo e di riscontro, si riportano i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), relativi al 1° semestre del 2023; Fascia/zona: Suburbana/CASALPIANO; destinazione: produttiva; stato conservativo: normale; emergono i seguenti risultati: (valore mercato €/mq.)

Capannoni industriali	minimo €/mq. 480,00 – massimo €/mq. 680,00
-----------------------	--

Capannoni tipici	minimo €/mq. 420,00 – massimo €/mq. 590,00
------------------	--

e relativi al 1° semestre del 2023; Fascia/zona: Suburbana/CASALPIANO; destinazione:

commerciale; stato conservativo: normale; emergono i seguenti risultati: (valore
mercato €/mq.)

Magazzini minimo €/mq. 590,00 – massimo €/mq. 830,00

Pertanto, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, considerato che si presentano in condizioni di manutenzione ed in uno stato conservativo più che sufficiente, si ritiene congruo applicare un prudenziale valore di mercato pari a **€/mq. 700,00**, pertanto:

Sub. 11 = 289,30 mq. X 700,00 €/mq. = €. 202'510,00

Sub. 12 = 292,30 mq. X 700,00 €/mq. = € 204'610,00

TOTALE (ipotetico valore sul libero mercato attuale) = €. 407'120,00

Adeguamenti:

Abbattimento forfettario - 0,20 %, correzione percentuale del valore di mercato, in virtù della particolare circostanza per la quale viene effettuata la stima (vendita forzata) sommata ad una ulteriore riduzione forfettaria per l'assenza di garanzia di vizi occulti ed altre inferiori garanzie civilistiche.

$$\text{€} \cdot 407'120,00 \times 0,80 = \text{€} \cdot 325'696,00$$

Lotto UNICO, prezzo base d'asta = €. 325'696,00

ARROTONDAMENTO a €. 325'700,00

trecentoventicinquemilasettecento/00 €.

Considerazioni sul valore dell'immobile e sul grado di commerciabilità

Il compendio oggetto dell'esecuzione conserva un grado di commerciabilità appena sufficiente. A parere dello scrivente C.T.U. si prevedono delle difficoltà in una veloce vendita del lotto dovuto dalla crisi del settore artigianale. (Il territorio Senese dal 2012 al 2022 ha perso più di duemila botteghe con una percentuale del -20%).

Quesito 16)

Descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita

LOTTO UNICO:

n. 2 Laboratori artigianali analoghi, posti in Via Po n. 16, Sovicille (SI) e censiti al Catasto Fabbricati di detto comune:

al foglio 33, particella 648, sub. 11, località Pian dei Mori, Via Po, Sovicille, p. T. e 1°, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 269, superficie catastale mq. 291, rendita Euro 736,31;

al foglio 33, particella 648, sub. 12, località Pian dei Mori, Via Po, Sovicille, p. T. e 1°, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 268, superficie catastale mq. 292, rendita Euro 733,57.

I beni sono entrambi conformi sia urbanisticamente che catastalmente.

Lotto UNICO, prezzo base d'asta = €. 325'700,00

trecentoventicinquemilasettecento/00 €.

Il sottoscritto, con la speranza, di aver assolto all'incarico affidato, ringrazia per la fiducia di cui è stato onorato.

Siena lì, 01/02/2024

In fede, il C.T.U. Perito Edile Michele Catoni

Elenco allegati:

All. 1) – Documentazione fotografica;

All. 2) – Documentazione catastale (visure storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico e elenco subalterni);

All. 3) – Titoli edilizi;

All. 4) – Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.);

All. 5) – Contratto di locazione;

All. 6) – Dichiarazione dell'amministratore di condominio per eventuali spese insolute;

All. 7) – Atto di fusione per incorporazione, Notaio Coppini, repertorio n. 16374 – raccolta n. 5653.