Tribunale di Siena Tribunale di Siena
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.41/2024
Giudice Dottor FLAVIO MENNELLA
Data giuramento: 22/09/2024

RELAZIONE PERITALE PRIVA DI DATI SENSIBILI

In adempimento al mandato ricevuto, la sottoscritta:
- ha esaminato la documentazione presente nel fascicolo telematico della procedura;
- ha eseguito accertamenti presso gli enti pubblici;
- ha effettuato il sopraluogo in data 5 Novembre 2024 alle ore 14,00 con [redacted] dell'IVG di Siena (allegato 1);

1) ***Verificare 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.

Per i beni pignorati nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile redatta in data 5 Aprile 2024 dalla Dottoressa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (Pa). È stato provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio la documentazione catastale inerente gli immobili pignorati, che sono correttamente identificati.
I beni oggetto di pignoramento sono così individuati al Catasto fabbricati del Comune di Poggibonsi:

Fabbricato industriale posto in Via Raffaello 28, piano terreno, 53036 Poggibonsi (SI).

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	769	6	D/7	-	-	€ 1.828,26

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

Alla proprietà dell'immobile è connesso il diritto di passo, anche con mezzi pesanti, su una porzione della particella 771 (piazzale che circonda la p.769) e su una porzione di circa 50 mq della particella 770.

Il bene esecutato risulta catastalmente intestato a [redacted] con sede in [redacted] (cf: [redacted]) per il pieno diritto di proprietà.
L'indicazione del bene esecutato riportata nell'atto di pignoramento è corretta e corrisponde a quanto riportato al catasto e nei registri immobiliari.
Le planimetrie catastali del bene pignorato sono state trasmesse via mail al custode giudiziario in data 10/10/2024.

Per la verifica della continuità delle iscrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 5 Aprile 2024 dalla Dottoressa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (Pa), nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 27 Settembre 2024 (allegato 2).
La [redacted] con sede in [redacted] (cf: [redacted]) ha acquistato il bene pignorato in data 6 Febbraio 1991 da [redacted] con sede in [redacted] (cf: [redacted]) con atto di compravendita a rogito del Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi, repertorio n.25.726, trascritto all'Agenzia del Territorio di Siena in data 8 Febbraio 1991 ai numeri 1.154/924.

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;

Non si rilevano carenze nella documentazione presentata.
Si allega documentazione catastale (allegato 3), planimetrie dell'ultimo progetto approvato (allegato 4) e copia integrale del titolo di provenienza ai debitori dell'immobile pignorato (allegato 5).

3) ***Rediga l'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 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;***

Per la verifica della continuità delle iscrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 5 Aprile 2024 dalla Dottoressa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (Pa), nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 27 Settembre 2024 (allegato 2).

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
- iscrizione del 20/03/2009 ai nn. 2750/502 dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di [redacted] derivante da atto del Notaio Dinolfo Cataldo di Poggibonsi del 17/03/2009 repertorio 123190/15654 per [redacted] a favore di [redacted] (cf: [redacted]) contro Società [redacted]. con sede in [redacted] (cf: [redacted]), [redacted] (cf: [redacted]) e [redacted] (cf: [redacted]), quale debitore non datore di ipoteca.
- iscrizione del 15/04/2015 ai nn. 2.586/458 di ipoteca legale per [redacted] nascente da ruolo (art.77 DPR 602/1973) emesso da [redacted] con sede a [redacted] del 14/04/2015, repertorio 392/10415 per [redacted] a favore di [redacted] (cf: [redacted]), contro [redacted]. con sede in [redacted] (cf: [redacted]).
- iscrizione del 02/05/2016 ai nn. 3.712/695 di ipoteca della riscossione per [redacted] nascente da ruolo avviso di accertamento emesso da [redacted] il 29/04/2016, repertorio 562/10416 per [redacted] a favore di [redacted], (cf: [redacted]), contro [redacted] con sede in [redacted] (cf: [redacted]).
- iscrizione del 17/02/2017 ai nn. 1.584/262 di ipoteca giudiziale per [redacted] nascente da decreto ingiuntivo emesso dal [redacted] il 05/01/2017 repertorio 8/2017 per [redacted] a favore di [redacted]. con sede in [redacted] con domicilio ipotecario eletto [redacted] (cf: [redacted]),), contro [redacted] con sede in [redacted] (cf: [redacted]), [redacted] (cf: [redacted]) e [redacted] (cf: [redacted]). Grava anche su altri immobili del Comune di Poggibonsi censiti al [redacted]
- trascrizione del 02/04/2024 ai nn.3066/2148 per pignoramento immobiliare emesso il 07/03/2024 da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena al n.694 a favore di [redacted] con sede a [redacted], contro [redacted] con sede in [redacted] (cf: [redacted]).

L'immobile ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 lettera d) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio con DM 108-1965, non è vincolato ai sensi dell'art.10 dello stesso Codice; ricade in area a vincolo idrogeologico (regio decreto 3267/1923) e non è soggetto a convenzione o assegnazione.

4) ***Riferisca se l'immobile è parte di condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

L'immobile, secondo quanto riferito dalla proprietà, non è parte di alcun condominio.

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

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né gravami da censi o livello.

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

6) ***Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui inscrizioni, 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 dall'ex coniuge dell'esecutato che si occupa dell'immobile (e acquisirne copia);
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

Le formalità vincoli e oneri che dovranno essere cancellati e che non risulteranno opponibili all'acquirente, con i relativi costi di cancellazione sono i seguenti:
- iscrizione del 20/03/2009 ai nn. 2750/502 dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di [redacted]. (cf: [redacted]) contro [redacted] con sede in [redacted] (cf: [redacted]), [redacted] (cf: [redacted]) e [redacted] (cf: [redacted]). Il costo di cancellazione è dato dalla sola tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347.
- iscrizione del 15/04/2015 ai nn. 2.586/458 di ipoteca legale per a favore di [redacted]. con sede in [redacted] (cf: [redacted]) contro [redacted] con sede in [redacted] (cf: [redacted]). Il costo di cancellazione è dato dall'imposta di bollo di € 59,00, la tassa ipotecaria di € 35,00 e dallo 0,5% del valore dell'ipoteca, ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347, per un totale di € 1.511,20.
- iscrizione del 02/05/2016 ai nn. 3.712/695 di ipoteca della riscossione a favore di [redacted] con sede in [redacted] (cf: [redacted]) contro [redacted] con sede in [redacted] (cf: [redacted]). Il costo di cancellazione è dato dall'imposta di bollo di € 59,00, la tassa ipotecaria di € 35,00 e dallo 0,5% del valore dell'ipoteca, ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347, per un totale di € 3.325,86.
- iscrizione del 17/02/2017 ai nn. 1.584/262 di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso da [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] (cf: [redacted]) contro [redacted] con sede in [redacted] (cf: [redacted]), [redacted] (cf: [redacted]) e [redacted] (cf: [redacted]). Il costo di cancellazione è dato dall'imposta di bollo di € 59,00, la tassa ipotecaria di € 35,00 e dallo 0,5% del valore dell'ipoteca, ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347, per un totale di € 1.019,00.
- trascrizione del 02/04/2024 ai nn.3066/2148 per pignoramento immobiliare emesso il 07/03/2024 al n.694 da [redacted] a favore di [redacted] con sede a [redacted] (cf: [redacted]), contro [redacted] con sede in [redacted] (cf: [redacted]). Il costo di cancellazione è di € 294,00 di cui € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

tariffa allegata la d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

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.). Specifichi 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 l'art.560, §6 c.p.c.;***

Il compendio pignorato è un immobile ad uso laboratorio e magazzino posto al piano terreno e costituisce una porzione di un più ampio fabbricato con uso similare; è situato in Via Raffaello 28 alla periferia di Poggibonsi, non distante dalla ex strada provinciale 95 di Piano dell'Elsa. Il numero civico 28 di Via Raffaello è apposto ad un cancello che si apre su un resede (di proprietà di terzi) da cui si può accedere sia all'immobile esecutato, sia ad un secondo immobile per attività industriali che a una porzione del piano terreno del vicino fabbricato con funzione prevalentemente residenziale.
Sul resede grava, a favore dell'immobile esecutato, la servitù di passo "sul piazzale avente accesso da Via Raffaello anche con mezzi di trasporto" (porzione del resede della p.771 del F.20); la stessa servitù di passo riguarda è anche "sull'area di circa 50 mq posta sul retro di Via Raffaello" come riportata in planimetria allegata all'atto di acquisto dell'immobile da [redacted] (allegato 5).
L'unità immobiliare in oggetto (F.20, p.769, sub.6) confina quindi con l'altro immobile (F.20, p.769 sub.7) per attività industriale di proprietà di [redacted] (cf: [redacted]), il resede di accesso (F.20, p.769 sub.771), della stessa proprietà [redacted], ed il resede, sempre gravato da diritto di passo, posto sul retro (F.20, p.769 sub.770), di proprietà di [redacted] (cf: [redacted]), salvo se altri.
L'immobile esecutato si trova alla periferia Ovest di Poggibonsi, in una zona priva di carattere specifico in cui si alternano fabbricati ad uso artigianale e industriale, magazzini, qualche struttura commerciale e alcuni immobili per residenza. Alle sue spalle la collina di Montelonti, davanti, al di là della via, un piazzale piuttosto degradato. Siamo a circa 1,5 km dal centro di Poggibonsi, dove sono concentrati gli uffici ed i servizi.
Il sub.6 occupa la parte centrale di un fabbricato abbastanza esteso che, costruito ad uso industriale negli anni '60, è stato più volte ampliato e parzialmente trasformato anche con la costruzione di un edifico ad uso prevalentemente residenziale su tre piani sul lato Nord-Est del lotto, lungo Via Raffaello. L'immobile esecutato ha soltanto una

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

ristretta facciata sul resede di Via Raffaello, prevalentemente costituita da un infisso metallico, e una seconda facciata, anch'essa di ridotte dimensioni, sul resede posteriore, semplicemente intonacata e priva di alcun tipo di finitura.

L'unità immobiliare pignorata è usata come laboratorio e magazzino, con annesso ufficio, saletta di rappresentanza presso l'ingresso principale, servizi igienici e spogliatoio. Ha tre ingressi: due verso Via Raffaello ed uno sul retro del fabbricato. Sul lato di Via Raffaello quasi tutta la facciata libera è occupata da un grande infisso in metallo e vetro, in cui si apre una porta a passo d'uomo che dà sulla saletta di rappresentanza ed una porta, larga più di due metri, che permette l'ingresso al vano principale. Sul retro un'ampia porta carrabile in metallo con ante che si aprono verso l'esterno porta ad una zona adibita prevalentemente a magazzino su cui si apre lo spogliatoio con doccia e un servizio igienico.
L'unità immobiliare ha forma rettangolare regolare anche se è il risultato di due costruzioni con caratteristiche costruttive differenti. Il nucleo originario si compone di un grande vano posto sul lato di Via Raffaello coperto a volta in laterizio armato prefabbricato e con tiranti all'imposta, con altezza variabile fra 4,00 e 5,90 m; la volta ha una luce superiore ai 10 m ed è sorretta da pilastri e travi in calcestruzzo, ed ha il manto di copertura in laterizio a tegole marsigliesi. Sotto la volta trovano posto la saletta di rappresentanza, l'area del bancone all'ingresso e gran parte del laboratorio e del magazzino. E' illuminata da un'ampia finestratura alla testata della volta e dall'infisso all'ingresso.
Sul retro del corpo principale è stato presente un'altra porzione, abbastanza consistente (120 mq circa) con copertura piana, realizzata anche essa negli anni '60; in questa ala si trova un'appendice al laboratorio, un ufficio amministrativo con servizio igienico, il magazzino che si apre sul resede posteriore, lo spogliatoio con doccia e wc. I locali hanno altezza di circa 2,90 m. Alcuni locali sono stati successivamente rinnovati nella parte interna.
L'ingresso principale e il laboratorio del corpo principale sono caratterizzati da pavimento in mattonelle di graniglia, copertura voltata, semplici pareti intonacate e dipinte a tempera, con impianti e canalizzazioni a vista; parte dei locali è occupata da scaffalature metalliche per immagazzinare materiali; la finestra fissa ad arco ricavata alla testata della volta è suddivisa da profili in metallo sottile che separa le varie lastre di vetro. Le condizioni di manutenzione sono generalmente mediocri per mancanza di manutenzione e soprattutto per infiltrazioni di acqua piovana in alcune zone della copertura che hanno portato ad un maggiore degrado delle finiture. Fa parzialmente eccezione la saletta di rappresentanza ricavata presso l'ingresso principale, racchiusa da pareti in cartongesso e/o metalliche, dotata di controsoffitto piano ed infissi esterni più recenti, realizzati in alluminio e vetro; anche in questo locale il pavimento è quello originario in mattonelle di graniglia ma l'ambiente, recentemente rinnovato, è in buone condizioni di manutenzione anche nelle finiture.
Sul retro, nella parte con copertura piana, si trova una porzione di circa 25 mq di laboratorio/magazzino in continuità con l'ambiente principale e ne mantiene lo stesso tipo di pavimento e di finiture; l'altezza è di circa 3,00 m. Anche in questa zona vi sono molteplici segni di infiltrazioni di acqua sul soffitto.

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

L'ufficio, un ambiente di oltre 30 mq, mantiene ancora le stesse caratteristiche costruttive degli anni '60 ma è dotato di controsoffitto a pannelli (altezza del locale 2,95 m), ha porta in alluminio a vetri e, in generale, migliore grado di manutenzione; prende luce ed aria da un finestra che si apre sul retro. Dall'ufficio si può accedere all'antibagno dove è collocato un lavabo, ed al bagno, dotato di wc e bidet e con finestra; i due locali hanno mattonelle di ceramica a terra e come rivestimento, nonché controsoffitto in cartongesso; le condizioni sono buone.
Dal laboratorio un breve disimpegno porta ad un'altra area usata ancora per magazzino e per alcune lavorazioni; tale zona è identificata come garage nella planimetria dell'ultimo progetto approvato (allegato 4). Il locale, con copertura realizzata con longarine e tavelloni leggermente inclinata, ha un'altezza media di 2,90 m ed è pavimentata con mattonelle di graniglia; le condizioni di conservazione sono mediocri a causa di infiltrazioni di acqua piovana ed una scarsa manutenzione. Dal locale si può accedere allo spogliatoio del personale con locale doccia (al momento inutilizzato) e servizio igienico, dotato di lavabo, wc e boiler elettrico. I locali sono pavimentati con mattonelle di graniglia, rivestiti alle pareti da piastrelle di ceramica e dotati di controsoffitto a pannelli in cartongesso. Le condizioni di questi ultimi locali sono abbastanza buone.

Le superfici nette dei vani sono le seguenti:

ingresso	mq	9,15
saletta di rappresentanza	mq	17,35
laboratorio/magazzino principale	mq	176,10
ufficio	mq	31,10
antibagno	mq	1,30
bagno	mq	1,55
disimpegno	mq	4,00
laboratorio/magazzino sul retro	mq	31,40
spogliatoio	mq	6,50
doccia	mq	1,30
bagno	mq	3,50
TOTALE	mq	283,25

La superficie commerciale dell'immobile (così come definita nel febbraio 2014 dalla consulta interassociativa della Provincia di Siena) risulta la seguente:

descrizione	mq		incidenza		superficie commerciale
Laboratorio/magazzino: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq	299,10	100%	mq	299,05
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				**mq**	**299,05**

L'immobile non ha alcun resede di pertinenza di proprietà ma soltanto il diritto di passo anche con veicoli sul resede antistante l'ingresso principale (p.771 in parte) e su una porzione di circa 50 mq antistante l'ingresso sul retro (p.770 in parte).

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

Non si evidenziano particolari problemi strutturali, ma le condizioni di manutenzione delle varie porzioni che compongono i beni pignorati risultano differenti. Il problema principale è rappresentato dalle cattive condizioni della copertura realizzata negli anni ’60 che, seppure oggetto di riparazioni, mostra ripetuti e diffusi episodi di mancanza di tenuta all’acqua piovana. Le condizioni di manutenzione sono buone in quei locali in cui sono stati eseguiti lavori di manutenzione o trasformazione relativamente recenti (ufficio, servizi igienici, locale di rappresentanza) ma gli altri necessitano di lavori di manutenzione straordinaria sia per rinnovamento di impianti che per opere di finitura.

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 ma identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l’individuazione del bene;
se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l’immobile; in quest’ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile:
- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi, F.20, p.769, sub.6.

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;

La planimetria catastale, risalente al 1998, non è conforme allo stato dei luoghi perché non sono rappresentate le modifiche interne effettuate con l'autorizzazione edilizia 5 del 21/03/2003 e della dichiarazione di inizio attività 110 del 13/02/2001; inoltre non sono riportate le modifiche, prive di alcun titolo edilizio, riguardanti la realizzazione della saletta presso l'ingresso principale. La consistenza catastale, su cui si calcola la rendita dell'immobile, classificato come D/7, è dovuta essenzialmente sul volume dell'immobile, che non è variato con le modifiche edilizie non registrate al catasto. Quindi vi sono delle differenze non sostanziali ma dovrà essere prodotta al catasto nuova planimetria, con un costo stimabile in € 50,00 per diritti catastali ed in € 450,00 di spese tecniche, per un totale stimato di € 500,00.

10) Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso dei terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Poggibonsi è il Piano Operativo approvato nel 2109 e aggiornato fino alla variante n.5; il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è così identificato:

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

1_AR3A - U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR3 Via Raffaello: parti di tessuto caratterizzate dalla commistione di funzioni produttive (talvolta dismesse o sottoutilizzate), commerciali, residenziali, assimilati alle zone omogenee B . E' oggetto di scheda norma per la sua riqualificazione finalizzato al "miglioramento funzionale e percettivo della zona", all'incremento degli standard, al miglioramento energetico e ambientale, all'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Quindi nell'area può essere attuato il comparto identificato con la sigla "1_AR3a" per cui è prevista la demolizione del fabbricato e la ricostruzione seguendo le linee guida della scheda norma del Comparto 1_AR3 - Via Raffaello. L'intervento dovrà riguardare tutto il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare esecutata (fabbricato suddiviso tra più proprietari). Esso deve essere richiesto mediante un Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata e il fabbricato da realizzarvi dovrà avere funzione residenziale con esercizi di vicinato, e/o servizi o uso direzionale (questi ultimi non superiori al 50% della superficie).
Al comma 6 dell'art.14 delle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo si specifica comunque che, nelle aree soggette obbligatoriamente ai piani attuativi come quella in oggetto, sono ammessi unicamente interventi fino alla manutenzione straordinaria con esclusione di mutamento della destinazione d'uso, frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie (allegato 6).

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, §6 della l. 28 febbraio 1985, n.47 e dell'art. 46, §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 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;***

Per il fabbricato l'ufficio tecnico del Comune di Poggibonsi individua i seguenti titoli edilizi:
-- licenza edilizia 2780 del 02/07/1962 per una prima porzione di un laboratorio artigiano di falegnameria, proprietà [redacted]; in data 11 Aprile 1963 fu richiesto il certificato di agibilità. Il progetto riguardava una porzione di fabbricato in cui non insiste l'unità immobiliare in oggetto, che però era già indicata come futuro ampliamento della prima porzione di laboratorio;

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

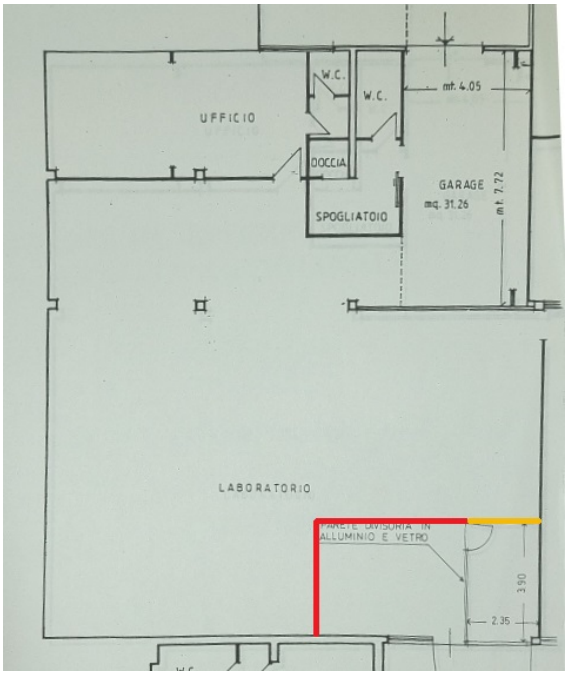
- licenza edilizia 4035 del 17/05/1967 (allegato 7) per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato per laboratorio del primo nucleo della falegnameria, proprietà [redacted]; il progetto riguardava anche il volume dell'unità immobiliare in oggetto ed un ulteriore corpo di fabbrica lungo la strada, non realizzato.
- licenza edilizia 4215 del 3/11/1967 per ulteriore ampliamento del fabbricato per laboratorio di falegnameria, proprietà [redacted], su una porzione di terreno che non interessa l'unità immobiliare in oggetto.
Il certificato di l'agibilità per l'intero edificio fu rilasciato in data 02/10/1968 (allegato 8) ma non tutte le parti previste nei tre progetti erano state realizzate. La porzione di immobile del sub.6 con copertura a volta faceva comunque parte delle opere realizzate.

- concessione edilizia in sanatoria 17 del 25/01/1991 ai sensi dell'art.13 della L.47/1985 per difformità in fabbricato industriale richiesta da [redacted] (pratica edilizia 380 presentata in data 30/06/1990). Nella tavola grafica è evidenziato che, rispetto ai precedenti progetti non è stata realizzata la porzione su Via Raffaello e il blocco servizi di cui alla licenza edilizia 4035/1967; non è stato realizzato nemmeno l'ampliamento di cui alla licenza edilizia 4215/1967. Invece, non conformemente alle precedenti licenze, fu realizzata la porzione di fabbricato sul retro con copertura piana, porzione in cui oggi insistono i servizi igienici, l'ufficio, il laboratorio-magazzino sul retro ed una porzione del laboratorio principale. Il tecnico [redacted] ipotizza anche una "traslazione" di alcuni volumi e rileva un discreto grado di approssimazione nelle misurazioni, non contestate in fase di rilascio di agibilità del 1968. Con questa concessione in sanatoria sono riconosciuti tutti i volumi dell'immobile in oggetto.
- concessione edilizia 212 del 21/05/1991 intestata a [redacted] per ristrutturazione di fabbricato industriale. L'istanza di concessione era stata presentata da [redacted], precedente proprietaria dell'immobile, e ne fu richiesta voltura in data 11 Marzo 1991 in seguito all'acquisto da parte di [redacted] del 6 Febbraio1991. Il progetto prevedeva una differente ripartizione dei locali interni, l'ampliamento della porta sul retro e la modifica del prospetto verso Via Raffaello, senza modifiche al volume.
- autorizzazione 965/1992 per insegna esterna, differente da quella in essere oggi.
- richiesta di variante in corso d'opera alla concessione edilizia 212/1991, per mancato ampliamento della porta posteriore; la pratica non risulta conclusa e non è stato reperito alcun atto autorizzativo.
- dichiarazione di inizio attività 124 del 15/02/1996 per modifiche interne a fabbricato industriale, consistenti nella demolizione e ricostruzione di un tramezzo interno per ampliamento dell'ufficio. Nei disegni la porta sul retro, che non è oggetto di intervento, è rappresentata di dimensioni più ridotte rispetto all'attuale.
- autorizzazione edilizia 5 rilasciata in data 21/03/2003 (allegato 9). L'autorizzazione, previo parare favorevole della Soprintendenza, scaturisce dalla pratica edilizia 807 richiesta in data 25/09/2000 prot. 20163 da parte di [redacted] e da parte di [redacted], proprietaria della porzione di immobile confinante per ristrutturazione di locali per attività produttive. Il progetto prevedeva l'ampliamento della porta sul retro e la destinazione del locale a garage (attualmente usato come magazzino e per qualche lavorazione) in modo da poter ridurre la superficie a garage di un immobile confinante (non oggetto della presente esecuzione immobiliare) da destinarsi anche a ufficio. Inoltre è ampliata la porta sul retro e demolito parzialmente un tratto di muratura non portante interna.

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

Viene rilasciato attestazione di agibilità in data 13 Maggio 2008 da parte di [redacted] (allegato 10)
- dichiarazione di inizio attività 110 del 13/02/2001 per modifiche interne a fabbricato artigianale, consistenti nella realizzazione di tramezzi interni in alluminio e vetro per realizzare una bussola presso l'accesso principale (allegato 4).

Non è supportata da alcuna pratica edilizia la realizzazione della saletta di rappresentanza realizzata all'ingresso suddividendo il locale con pareti di cartongesso e realizzando un controsoffitto; è stato anche tolta una delle due pareti che costituivano la delimitazione della bussola d'ingresso di cui alla DIA 110/2001. Se ne allega schema:



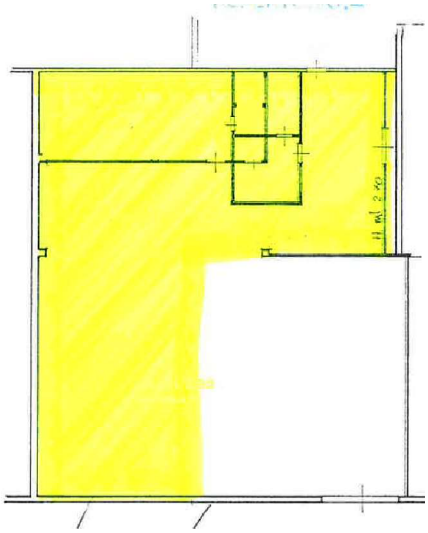
Inoltre l'insegna esterna, nella sua consistenza attuale, non è supportata da autorizzazione paesaggistica.
Lo stato dei luoghi è quindi difforme dai titoli edilizi, non tanto per superficie o volumetria ma per differente suddivisione interna. Per la regolarizzazione al Comune di Poggibonsi occorre depositare la planimetria corretta, con una sanzione di € 1.000,00 (L.R. 65/2014, art.136 comma 6). Le spese tecniche da sostenere per la comunicazione (CILA) tardiva delle variazioni interne ammonterà a circa € 1.500,00 per un costo totale stimato di € 2.500,00.
In alternativa, con un costo similare, può essere ripristinato lo stato dei luoghi.
Per quanto riguarda l'insegna esterna, si esclude una sua eventuale sanatoria poiché la sua rimozione ha un costo irrisorio.

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; ove il bene è 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

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

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 dell'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, verranno 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;

L'immobile, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento (trascritto il 02/04/2024 ai nn.3066/2148 presso la il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena) che oggi, risulta occupato da terzi in base a contratto di affitto di ramo aziendale in data 11 Marzo 2014 redatto dal Notaio Dottor Alfredo Mandarini e registrato a Siena il 31 Marzo 2014 al n.1618 (allegato 11). [redacted] concede a [redacted] (cf: [redacted]). Oggetto dell'affitto è una vasta porzione del bene esecutato, come indicato in giallo nella planimetria allegata al contratto:



Il contratto ha avuto inizio il 17 marzo 2014 per un periodo di 24 mesi, con possibilità di proroghe di 24 mesi, salvo disdetta di una delle due parti a mezzo di lettera raccomandata con un preavviso di almeno due mesi, e potrà essere immediatamente risolto se il locatore sia assoggettato a procedura concorsuale. L'ultimo tacito rinnovo risale al 17 Marzo 2024, posteriore alla data di notifica del pignoramento (7 Marzo 2024) ma anteriore alla sua data di trascrizione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (2 Aprile 2024).
Il canone di affitto relativa alla porzione di immobile locato è di € 14.400,00 per i 24 mesi (euro 600,00 mensili).
Nel contratto non è riportata quale sia esattamente la superficie di immobile locata che quindi è individuabile soltanto dal colore giallo in planimetria: approssimativamente risulta avere una superficie commerciale di 206 mq.
Per determinare il giusto canone di affitto e la congruità del canone di affitto corrisposto per l'immobile, un primo riferimento è la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Poggibonsi pubblicate per il primo semestre

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

2024. Relativamente ai canoni di affitto di capannoni industriali e capannoni tipici della zona OMI D4, dà una forbice di valori per canone unitario mensile oscillante tra 0,90 e 1,70 euro, valori che comunque risultano inferiori rispetto a canoni per immobili di dimensioni più piccole, come quello in oggetto. Tenuto quindi conto della dimensione dell'immobile locato, della sua funzionalità, dello stato di manutenzione e di altre condizioni che possono influire sul valore di locazione, si stima che per i locali in oggetto la quotazione media unitaria sia prudenzialmente valutabile in 2,50 €/mq al mese.
Essendo la superficie commerciale di 206 mq, il più probabile canone mensile risulta quindi il seguente: €2,50 x 206,00 mq = € 515,00.
Si stima il giusto prezzo del canone mensile in € 515,00 (euro cinquecentoquindici/00).
Pertanto il canone mensile di affitto, di € 600,00, non risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione.

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 componenti uffici;***

Non si verifica il caso del punto 13).

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 assegnato);***

Non si verifica il caso del punto 14).

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

Sono presenti l'impianto elettrico, l'allacciamento all'acquedotto ed alla rete fognaria comunale, l'adduzione di gas metano e un sistema di videosorveglianza. La climatizzazione, come dichiarato dalla proprietà, è parziale: è riscaldato soltanto il locale ufficio per mezzo di un generatore di aria calda a metano (con una bocchetta anche per l'area intorno alla caldaia, collocata in posizione abbastanza centrale al laboratorio, ed una nello spogliatoio) ed è presente un sistema di condizionamento in condizioni di manutenzione non ottimali con unità esterna e due fancoil estate/inverno, uno nell'ufficio e uno all'ingresso principale.
Non è stato possibile reperite la certificazione degli impianti, che, a parte quanto indicato, appaiono funzionanti. Per l'immobile era stato redatto da [redacted] un certificato di Attestato di Certificazione Energetica in data 21.02.2014, con validità decennale, ad oggi scaduto; a cura della proprietà, è stato fatto redigere nuovamente da [redacted] ed in data 29.12.2024 trasmesso alla Regione Toscana con il numero identificativo 0000838458 (allegato 12).

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

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 dei lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbiamo formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico,idrico,termico risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultino 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.)***

I beni pignorati consistono in immobile ad uso industriale, funzionalmente usabile soltanto nella sua interezza e che, al momento, non riceverebbe alcun vantaggio economico da una sua eventuale suddivisione. Pertanto il cespite esecutato costituisce un solo lotto.

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 inscritto 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 del 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 della bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore.

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

Nello stato in cui si trovano i beni pignorati sono fruibili e come tali direttamente apprezzati dal mercato. Anche se l'immobile è parzialmente in affitto (affitto rinnovabile ogni biennio), riteniamo che ciò non comporti un deprezzamento del beni dato anche la congruità del canone di affitto dell'immobile con i valori di mercato. Inoltre nella zona vi sono numerosi locali ad suo laboratorio vuoti che dimostrano una domanda ristagnante per l'affitto o l'acquisto per questo tipo di fabbricato.
Il metodo sintetico-comparativo, normalmente usato per le residenze e per i beni per cui esiste un mercato ampio, non è adatto per questi immobili, per i quali localmente non esiste un mercato abbastanza ampio da poter fornire adeguati prezzi di confronto. Ormai da anni nell'ambito valdelsano è presente un ampio stock di immobili strumentali ad uso artigianale/industriale, con uffici e servizi, simili a quelli da stimare. Per questo tipo di edifici, che può essere reperito facilmente sul mercato, sia attraverso le agenzie immobiliari, sia attraverso i canali specializzati nella vendita di beni derivanti da fallimenti o esecuzioni immobiliari, il numero delle compravendite è esiguo. La mancanza di recenti compravendite di edifici analoghi a quello da stimare rende poco attendibile anche la stima secondo lo standard MCA. Pertanto si raggiungerà il più probabile valore di mercato mediante il metodo del costo deprezzato (CA), ovvero la valutazione economica di tutte le componenti che, messe insieme, hanno permesso di ottenere l'immobile nella sua attuale configurazione. Si procede nel seguente modo:
1) si valuta il sedime su cui si trova il fabbricato, ricorrendo alla stima sintetico-comparativa per determinare il più probabile valore di mercato al metro quadro del terreno edificato. In questo caso, non essendoci mercati sufficientemente ampi di aree fabbricabili a destinazione industriale nella zona, si fa riferimento alla stima effettuata nel 2013 dal Comune di Poggibonsi approvata con delibera 128 del 16.05.2023 per l'applicazione delle tasse comunali sugli immobili.
2) si valuta il costo di costruzione dell'immobile per via sintetica, adottando il parametro del mq di superficie e riferendosi, per il costo di costruzione alla pubblicazione dei costi di costruzione del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Grosseto del 2025 per gli stabilimenti artigianali/industriali.
3) si valuta il coefficiente di vetustà e di obsolescenza, ovvero una percentuale di deprezzamento dovuto al degrado dei materiali e alla minore funzionalità che un bene riceve con il trascorrere del tempo, con conseguente perdita di valore.
Il valore di stima è dato dalla somma del valore dell'area di sedime e del costo di costruzione deprezzato.

a) determinazione del valore del sedime.
Il valore di mercato determinato per l'IMU dal Comune di Poggibonsi, per le aree fabbricabili ad uso artigianale/industriale per le zone di completamento è € 74,38. Consideriamo un incremento pari all'indice ISTAT dei prezzi al consumo dal 2013 ad oggi di circa il 15%, in considerazione anche di una cauta prospettiva di trasformazione del fabbricato data dal Piano Attuativo descritto nel Piano Operativo del Comune di Poggibonsi oggi vigente. Pertanto il valore di mercato unitario del sedime risulterà di
€ 74,38 x 115% = € 85,54/mq
e per l'intera area, che coincide con la superficie del fabbricato:
mq. 299,05 x €/mq 85,54 = € 25.580,74

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

b) determinazione del costo di costruzione a nuovo.
Si prendono a riferimento le superfici delle zone a laboratorio/magazzino per le quali si valuta in € 640,00 il valore del costo di costruzione a mq di superficie utile a nuovo; per le superfici a ufficio, saletta di rappresentanza, servizi igienici e spogliatoio, locali con un grado di finitura più elevato, si considera il valore del costo di costruzione a mq di superficie utile a nuovo in € 1.239,00 a mq di superficie.

	SUPERFICI (mq)		Valore unitario di costo stimato (euro)			Valore di costo (euro)
LABORATORI/MAGAZZINI	227,40	x	640,00	=	€	145.536,00
UFFICIO/ SERVIZI	52,15	x	1.239,00	=	€	64.613,85
SALETTA RICEVIMENTO	19,50	x	1.239,00	=	€	24.160,50
			TOTALE		€	234.310,35

c) determinazione del coefficiente di vetustà, dovuto al deperimento fisico, al deperimento funzionale e all'obsolescenza economica della costruzione. Il coefficiente di vetustà varia in base ai diversi componenti il fabbricato, per i quali si considera un tempo di vita utile differente; l'edificio è stato realizzato o rinnovato in tempi diversi (laboratori/magazzini 1968 circa, ufficio/servizi 1991 circa, saletta 2020 circa) e quindi si analizzano separatamente.

LABORATORI/MAGAZZINI (anno 1968 - valore al nuovo: € 145.536,00)

componente	*% sul Cc*	*Cc (euro)*	*vita utile (anni)*	*quota annua deprezzamento (euro)*
parte edile	80%	116.428,80	80	1.455,36
infissi	5%	7.276,80	40	181,92
impianti idrico termico, elettrico	15%	21.830,40	20	1.091,52
			TOTALE	*2.728,80*

Poiché questa porzione di immobile è stati realizzata 57 anni fa, consideriamo completamente deprezzate le percentuali della costruzione relative agli infissi (vita utile 40 anni) e agli impianti (vita utile 20 anni).
Costo di costruzione deprezzato della porzione realizzata nel 1968:
€ 145.536,00 - (1.455,36x56 anni + 7.276,80 + 21.830,40) =
€ 145.536,00 - (81.500,16 + 7.276,80 + 21.830,40) =
€ 145.536,00 - 110.607,36 =
= € 34.928,64

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

UFFICIO e SERVIZI (anno 1991 - valore al nuovo: € 64.613,85)

componente	*% sul Cc*	*Cc (euro)*	*vita utile (anni)*	*quota annua deprezzamento (euro)*
parte edile	75%	48.460,39	100	484,60
infissi	5%	3.230,69	40	80,77
impianti idrico termico, elettrico, bagni	20%	12.922,77	20	646,14
			TOTALE	*1.211,51*

Essendo stati realizzati 33 anni fa, consideriamo completamente deprezzate le percentuali della costruzione relative agli impianti (vita utile 20 anni).
Costo di costruzione deprezzato della porzione realizzata nel 1991:
€ 64.613,85 - (484,60x33 anni + 80,77x33anni + 12.922,77) =
€ 64.613,85 - (15.991,93 + 2.665,32 + 12.922,77) =
€ 64.613,85 - 31.580,02=
= € 33.033,83

SALETTA DI RAPPRESENTANZA (anno 2020 circa - valore al nuovo: € 24.160,50)

componente	*% sul Cc*	*Cc (euro)*	*vita utile (anni)*	*quota annua deprezzamento (euro)*
parte edile	65%	15.704,33	100	157,04
infissi	25%	6.040,13	40	151,00
impianti elettrico e video	10%	2.416,05	20	120,80
			TOTALE	*428,85*

Costo di costruzione deprezzato della porzione realizzata nel 2020 circa (4 anni fa):
€ 24.160,50 - (428,85 x 4) =
€ 24.160,50 - 1.715,40 =
= € 22.445,10

Il costo di costruzione deprezzato dell'intero fabbricato pignorato risulta di:
€ (€ 34.928,64 + 33.033,83 + 22.445,10) = € 90.407,58

Pertanto il più probabile valore di mercato calcolato con il metodo del CA è il seguente:
Vm = Va + Cc $_{deprezzato}$ = € (25.580,74+ 90.407,58) =
= € 115.988,32 (euro centoquindicimilanovecentoottantotto/32)

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90

Dal valore così determinato si operano le seguenti detrazioni:

Più probabile valore di mercato			€	115.988,32
a) spese tecniche per corretto accatastamento - punto 9)	€	500,00		
c) sanatoria CILA tardiva - punto 11)	€	2.500,00		
Totale costi	€	3.000,00	€	- 3.000,00
Più probabile valore di mercato			€	112.988,32

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene sarà di € 112.988,32 (euro centododicimilanocentoottantotto/32).

Come indicato all'art.568 §2 c.p.c., si applica al valore di stima la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in ragione del 15%, come da prassi del Tribunale di Siena:

€ 112.988,32 x 85% = € 96.040,07

Pertanto il più probabile valore per la vendita forzata, arrotondato per eccesso, risulta di **€ 97.000,00 (euro novantasettemila/00)**.

18) Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico tutti i componenti; 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'interno stimato;

Il bene è pignorato al 100%, non si verifica il caso che sia pignorato pro-quota.

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 per l'intero immobile;

Il bene è pignorato per l'intero diritto di proprietà.

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

L'immobile pignorato non è "abusivo e non sanabile".

Siena, 10 Gennaio 2025

Arch. Francesca Marchetti

Firmato Da: FRANCESCA MARCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cd9a57ef3a6b6df9199a2a2a6ba2c90