



TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE



Procedura di esecuzione immobiliare n. 15/2022 R.G.E.I.

Promossa da



SIENA NPL 2018 s.r.l.



Contro

SIG.RA FAENZI ORNELLA

Giudice dell'Esecuzione



DOTT.SSA CRISTINA NICOLÒ



Perizia di stima a firma del C.T.U.

GEOM. NICOLA TOGNARINI





Indice

Quesito 1	pag. 5
Quesito 2	pag. 8
Quesito 3	pag. 10
Quesito 4	pag. 10
Quesito 5	pag. 11
Quesito 6	pag. 11
Quesito 7	pag. 13
Quesito 8	pag. 13
Quesito 9	pag. 14
Quesito 10	pag. 14
Quesito 11	pag. 14
Quesito 12	pag. 15



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

redatta dal Geom. Nicola Tognarini su incarico dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto per l'Esecuzione Immobiliare **n. 15/2022 R.G.E.I. promossa da Siena NPL s.r.l., contro la Sig.ra Faenzi Ornella**

Io sottoscritto Geom. Nicola Tognarini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1351, con studio in Grosseto Via Ravel n. 19, nominato C.T.U. da codesto Tribunale in data 05/06/2023, ho effettuato il sopralluogo e le verifiche al fine di procedere alla redazione della perizia tecnica rispondendo ai seguenti quesiti:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, 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;

5) indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico - edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7) dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in

denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti, se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito il L. 18 Maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi, l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Bene oggetto di procedura:

- A. Unità immobiliare ad uso magazzino identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Follonica, foglio 22, particella 883, subalterno 40 (già sub. 10), categoria C/2, classe 3, consistenza 214 mq, rendita € 663,13, situata nel Comune di Follonica, in Via dell'Artigianato n. 769, piano T; bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

Storia catastale al ventennio:

Il bene A oggetto di procedura, nel ventennio in esame ha subito le seguenti variazioni catastali:

- In data antecedente al ventennio risultava identificato al catasto terreni del Comune di Follonica al foglio 22 particella 605 qualità seminativo classe 2 superficie 6790 mq;
- A decorrere dal 29/06/2005, a seguito di modello di frazionamento, tale bene è stato identificato al catasto terreni al foglio 22 particella 883 qualità seminativo classe 2 superficie 3190 mq, oltre particella 882 la quale tuttavia risulta essere estranea alla ricostruzione storica in quanto il fabbricato di cui il bene fa parte è stato successivamente edificato esclusivamente sulla particella 883;
- A decorrere dal 03/02/2009, a seguito di modello di variazione, tale bene è stato identificato al catasto terreni foglio 22 particella 883 qualità seminativo classe 2 superficie 3710, oltre particella 601 la quale tuttavia risulta essere estranea alla ricostruzione storica in quanto il

pag. 5

fabbricato di cui il bene fa parte è stato successivamente edificato esclusivamente sulla particella 883;

- A decorrere dal 03/02/2009, a seguito di tipo mappale, tale bene è stato identificato al catasto terreni foglio 22 particella 883 qualità ente urbano superficie 3710;
- A decorrere dal 18/03/2009, la particella 883 è stata caricata al catasto fabbricati e tramite il contestuale modello di aggiornamento docfa, sono stati individuati i singoli subalterni di cui il fabbricato è parte, attribuendo al bene oggetto di procedura l'identificativo: foglio 22 particella 883 subalterno 10 categoria C/2 classe 2 consistenza 205 mq rendita 539,96 €;
- A decorrere dal 08/02/2010, a seguito di variazione d'ufficio del classamento proposto, il bene ha acquisito gli identificativi: foglio 22 particella 883 subalterno 10 categoria C/2 classe 3 consistenza 205 mq rendita 635,25 €;
- In ultimo a seguito di variazione catastale per ampliamento del 07/11/2023, il bene ha acquisito gli identificativi: foglio 22 particella 883 subalterno 40 categoria C/2 classe 3 consistenza 214 mq rendita 663,13 €.

Si precisa che sempre all'interno del ventennio, il suddetto bene è stato oggetto di ulteriori aggiornamenti catastali d'ufficio, a seguito dei quali tuttavia i relativi identificativi non hanno subito modifiche.

Storia ipotecaria al ventennio:

Alla data odierna il bene A cui sopra, risulta essere intestato alla Sig.ra Faenzi Ornella nata ad Orbetello (GR) il 21/09/1958 C.F: FNZRLL58P61G088P per la quota di piena proprietà pari a 1/1;

- La suddetta quota di piena proprietà pari a 1/1, è pervenuta alla Sig.ra Faenzi Ornella per compravendita ai rogiti del Notaio Luciano Giorgetti di Grosseto (GR), in data 29/10/2009 rep. 20024 e trascritto il 13/11/2009 ai n.ri 16411/10721, per acquisto fatto dalla Archi Etruria s.r.l. con sede in Follonica, C.F:01353180530;
- La suddetta Archi Etruria s.r.l. ha acquisito la quota di 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luciano Giorgetti di Grosseto (GR), in data 04/04/2008 rep. 18296 e trascritto il 21/04/2008 ai n.ri 5570/3573, per acquisto fatto da Cini Uldano Olindo nato a Castiglione della Pescaia (GR) il 11/11/1934 C.F: CNILNL34S11C310K;
- Il Sig. Cini Uldano Olindo è divenuto titolare della quota di 1/1 di piena proprietà a seguito dei seguenti atti di trasferimento:
 - Atto di divisione ai rogiti del Notaio Luciano Giorgetti di Grosseto (GR), in data 18/11/2005 rep. 15194 e trascritto il 06/12/2005 ai n.ri 21078/12655;

- o Atto di divisione ai rogiti del Notaio Francesco Luigi Savona di Massa Marittima (GR), in data 12/07/2001 rep. 14153 e trascritto il 14/07/2001 ai n.ri 9421/6664;
- o Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonio Savona di Massa Marittima (GR), in data 02/12/1972 rep. 48799 e trascritto il 02/01/1973 ai n.ri 92/88.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

A seguito di ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Grosseto servizio di pubblicità immobiliare, si elencano le formalità ricadenti all'interno del ventennio in esame:

- Iscrizione del 30/09/2009, Ipoteca Volontaria – concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, servizio pubblicità immobiliare, al reg. part. 2762 e reg. gen. 13916 per la somma di € 240.000,00 a garanzia di capitale di € 120.000,00; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena (SI), C.F: 00884060526, contro Archi Etruria s.r.l., con sede in Follonica (GR), C.F: 01353180530; il tutto derivante da atto notarile pubblico del Notaio Luciano Giorgetti stipulato in data 29/09/2009 con rep. n. 19943/11980; iscrizione ricadente sul solo bene oggetto di procedura esecutiva.
- Iscrizione del 20/02/2015, Ipoteca Volontaria – concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, servizio pubblicità immobiliare, al reg. part. 251 e reg. gen. 1979 per la somma di € 50.000,00; a favore di Caseificio Ranieri di Catrambone Erminia e C. s.n.c., con sede in Follonica (GR), C.F: 00892670530, contro Faenzi Ornella nata ad Orbetello (GR) il 21/09/1958 C.F: FNZRLL58P61G088P; il tutto derivante da atto notarile pubblico del Notaio Paola Maria Letizia Usticino stipulato in data 19/02/2015 con rep. n. 38872/14902; iscrizione gravante sul bene oggetto di procedura esecutiva, oltre altri estranei a tale procedura;
- Trascrizione, decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione dell'accordo del debitore, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto servizio di pubblicità immobiliare, al reg. part. 8484 reg. gen. 11805 del 22/08/2018; a favore di massa creditori dell'omologazione dell'accordo del debitore Faenzi Ornella, contro Faenzi Ornella nata ad Orbetello (GR) il 21/09/1958 C.F: FNZRLL58P61G088P; il tutto derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 01/08/2018 con rep. n. 940; trascrizione gravante sul bene oggetto di procedura esecutiva, oltre altri estranei a tale procedura;
- Trascrizione, verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto servizio di pubblicità immobiliare, al reg. part. 2268 reg. gen. 2971 del 01/03/2022;

a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma (RM), C.F.: 14535321005, contro Faenzi Ornella nata ad Orbetello (GR) il 21/09/1958 C.F.: FNZRLL58P61G088P; il tutto derivante da Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 02/02/2022 con rep. n. 201; trascrizione ricadente sul solo bene oggetto di procedura esecutiva.

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 12/09/2023 e 17/10/2023, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento risultano essere un magazzino facente parte di un fabbricato artigianale situato nell'area produttiva nord-est di Follonica.

L'edificio di cui il bene è parte risulta comporsi di due piani fuori terra, realizzati in struttura portante in cemento armato prefabbricato, solai interpiano e di copertura in elementi prefabbricati e facciate composte da pannelli anch'essi prefabbricati. Completa l'area una corte condominiale con pavimentazione in parte a bitume, in parte in autobloccanti ed in parte a verde.

Il fabbricato, raggiungibile percorrendo strade urbane ed extra urbane sia secondarie che di grande scorrimento, risulta essere localizzato nell'area produttiva nord-est di Follonica, servita da trasporti pubblici e servizi al consumo in genere. Le percorrenze verso i centri abitati limitrofi sono: Scarlino 10 km circa, Massa Marittima 18 km circa, Piombino 25 km circa e Grosseto 40 km circa.

Entrando nello specifico dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, lo stesso risultano essere:

A. Unità immobiliare ad uso magazzino identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Follonica, foglio 22, particella 883, subalterno 40, categoria C/2, classe 3, consistenza 214 mq, rendita € 663,13, situato nel Comune di Follonica, in Via dell'Artigianato n. 769, piano T; bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

L'immobile posto al piano terreno, accessibile dalla pubblica via tramite corte comune, internamente si compone di un ampio locale ad uso magazzino, un soppalco collocato nel detto locale magazzino, un anti bagno ed un w.c.. Completa la proprietà una piccola corte esclusiva adibita a verde.

L'immobile risulta essere dotato di pavimentazione interna in battuto di cemento, pareti interne al grezzo prive di intonacatura e tinteggiatura così come i soffitti, infissi esterni e porta d'ingresso in alluminio doppio vetro, anti w.c. e w.c. non completati in quanto sono totalmente assenti le porte, i rivestimenti, i pavimenti ed i sanitari. Il soppalco risulta essere stato realizzato con struttura portante in acciaio con sovrastate posa di piccolo massetto anch'esso al grezzo senza posa di pavimento. In ultimo si segnala la totale assenza di tutti gli impianti se non per la loro sola predisposizione.

Lo stato manutentivo interno risulta essere buono, senza ravvisare ammaloramenti o degradi evidenti ma con presenza di alcune opere murarie/impianti che come già detto risultano da completare.

Per quanto concerne una più precisa descrizione impiantistica dell'unità immobiliare, si rimanda alla specifica perizia redatta da tecnico abilitato, facente parte della presente esecuzione immobiliare.

Le superfici calpestabile dei singoli locali di cui l'unità immobiliare si compone sono:

• Magazzino	mq. 144,00
• Soppalco	mq. 55,00
• Anti W.C.	mq. 2,00
• W.C.	mq. 4,50
• Corte Esclusiva	mq. 29,00

Per il calcolo della superficie lorda ragguagliata si fa riferimento al D.P.R. 138/98.

La superficie lorda ragguagliata dell'immobile è pari a mq. 217,00 ed essa è così distribuita:

• Magazzino e Soppalco	$\text{mq. } 214,00 \times 100\% = \text{mq. } 214,00$
• Corte Esclusiva	$\text{mq. } 29,00 \times 10\% = \text{mq. } 2,90$

Superficie lorda ragguagliata totale mq. 216,90 arrotondabile a mq. 217,00

Preme precisare che nella quantificazione della superficie del soppalco è stata presa in considerazione la sola superficie legittima e non quella in eccedenza non regolare ai fini urbanistici, in quanto la stessa dovrà essere oggetto di opere di rimessa in pristino così come meglio relazionato alla risposta del quesito 6.

L'unità immobiliare, come sopra composta e descritta, confina con corte comune identificata al sub. 1 della medesima particella, vano scala identificato al sub. 2 della medesima particella e unità immobiliari identificate ai sub. 9 e 39 della medesima particella, salvo altri.

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

A seguito della lettura dell'atto di pignoramento immobiliare si rileva quanto segue:

La descrizione del bene A, seppur priva di indirizzo, numero civico, piano e confini, risultava corretta alla data di emissione dell'atto di pignoramento; mentre ad oggi non risulta più essere corretta in seguito alla variazione catastale effettuata dallo scrivente e meglio descritta alla risposta del quesito 4. Pertanto i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato univocamente l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

4) proceda, ove necessario, 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;

A seguito del sopralluogo effettuato e della verifica della documentazione catastale, è stata riscontrata la necessità di procedere alla presentazione di nuova planimetria catastale del bene A, in quanto quella in atti risultava non corrispondente con lo stato dei luoghi. Nello specifico l'incongruenza riguardava la mancata rappresentazione della maggiore superficie del soppalco

ricadente al di sopra dei locali w.c. ed anti w.c., oltre che la maggiore superficie ricadente al di sopra del vano scala condominiale (incongruenze descritte anche alla risposta del quesito 6).

Nella nuova planimetria depositata è stata tuttavia rappresentata solo la maggiore superficie ricadente al di sopra dei locali w.c. ed anti w.c. e non quella posta al di sopra del vano scala condominiale, in quanto mentre la prima porzione di soppalco è situata all'interno del volume di proprietà del soggetto esecutato, la seconda porzione è posta in un'area non di proprietà privata, caratteristica che non ne consente il suo censimento proprio a causa dell'assenza di un titolo di possesso di tale spazio.

A seguito di tale variazione, accettata dall'ufficio pubblico in data 07/11/2023 e protocollata al n. GR0070393, i nuovi identificativi catastali del bene risultano essere:

- A. Unità immobiliare ad uso magazzino identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Follonica, foglio 22, particella 883, subalterno 40 (già sub. 10), categoria C/2, classe 3, consistenza 214 mq, rendita € 663,13, situato nel Comune di Follonica, in Via dell'Artigianato n. 769, piano T; bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

5) indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento di pianificazione urbanistica vigente nel Comune di Follonica, al momento della stesura della presente perizia, risulta essere il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 52 del 10/10/2010 e ss.mm., oltre al Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 67 del 22/07/2005. Si segnala inoltre che il comune di Follonica ha attualmente avviato la procedura per dotarsi di un nuovo Piano Strutturale, il quale è stato adottato con D.C.C. n. 73 del 12/11/2021, mentre con D.C.C. n. 6 del 24/03/2023 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute, senza che sia ancora stato approvato in via definitiva.

Dalle cartografie facenti parte del Regolamento Urbanistico, si rileva che il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, risulta ricadere all'interno di un'area classificata come "Sub sistema della produzione", "Isolati produttivi", "Tessuti con funzione prevalentemente artigianale". Attualmente l'unità immobiliare in oggetto risulta possedere la destinazione d'uso artigianale con utilizzo a magazzino, così come si evince dalle autorizzazioni edilizie e dall'attestazione di agibilità.

6) indichi, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico – edilizia, accerti (tramite

accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Storia Urbanistica:

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Follonica, è stato possibile rintracciare le seguenti pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di stima:

- Pratica edilizia n. 752 del 2007 autorizzata con permesso di costruire del 13/09/2007 e successiva variante di stato finale depositata in data 20/07/2009 e protocollata al n. 2310. Titolo abilitativo avente ad oggetto la costruzione dell'intero edificio di cui l'immobile è parte;
- Attestazione di agibilità depositata in data 23/07/2009 e registrata al protocollo n. 14221

Verifica Regolarità Urbanistica:

Dal confronto con lo stato dei luoghi e quanto urbanisticamente autorizzato, è stato riscontrato che l'unità immobiliare possiede alcune difformità così riassumibili:

- Il piano soppalco risulta possedere dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato con un incremento di superficie di circa 15 mq. Tale incremento è causato da una maggiore superficie posta al di sopra dei locali w.c. ed anti w.c., oltre che dall'avvenuto abbattimento di una parete perimetrale interna a confine con il vano scala condominiale e successivo allargamento del soppalco al di sopra di parte del vano scala condominiale;
- Risulta assente la scala di collegamento tra il piano terreno ed il soppalco.

Si riscontrano inoltre alcune incongruenze grafiche le quali tuttavia risultano classificabili come tolleranze costruttive in conformità a quanto prevista dall'art. 34-bis del DPR 380/2001.

Sanabilità degli illeciti:

Le difformità sopra descritte non risultano sanabili in quanto la maggiore superficie del soppalco eccede la dimensione massima consentita dalle normative di settore in vigore al momento della costruzione dell'edificio, così come chiaramente dimostrato all'interno della tav. 3 della variante di stato finale del 20/07/2009.

Pertanto sarà necessario procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, tramite tamponamento degli spazi del soppalco in ampliamento, così da renderli inaccessibili.

Si dovrà inoltre procedere all'installazione di una scala di collegamento tra il piano terreno ed il piano soppalco, così come già precedentemente autorizzato.

Preme precisare che le verifiche di sanabilità degli illeciti sono state effettuate sulla base della normativa nazionale, regionale e comunale attualmente vigente e che una variazione dello stesso potrebbe determinare alterazioni alle possibilità di regolarizzazione.

7) dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La presente procedura ha ad oggetto un unico immobile costituente il seguente lotto unico:

A. Lotto Unico: Unità immobiliare ad uso magazzino identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Follonica, foglio 22, particella 883, subalterno 40, categoria C/2, classe 3, consistenza 214 mq, rendita € 663,13, situato nel Comune di Follonica, in Via dell'Artigianato n. 769, piano T; bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso è divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1; pertanto non risulta necessario procedere alla verifica della divisibilità per le quote non oggetto di pignoramento.

9) accerti, se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito il L. 18 Maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta essere libero e non gravato da contratti di locazione, così come si evince dall'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Grosseto in data 23/10/2023, che si provvede ad allegare.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge del debitore esecutato.

11) indichi, l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Vincolistica:

Sull'area in cui ricade il bene oggetto della presente procedura esecutiva non si rileva la presenza di vincolo artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità e di diritti demaniali o usi civici.

Si segnala tuttavia che tale area è parzialmente gravata da "rischio di incidente rilevante" D.M. 09/05/2001, così come indicato nella tavola 10-A facente parte dell'attuale piano strutturale vigente e nel piano della Protezione Civile.

Per quanto attiene alle spese condominiali, lo studio di amministrazione ha comunicato che le stesse ammontano a circa 300,00 € annui, che sono presenti quote non saldate e che alla data del

27/11/2023 il condominio non aveva deliberato eventuali interventi di manutenzione straordinaria da effettuare.

12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Stima del Bene:

La valutazione viene effettuata tramite l'applicazione della metodologia di stima MCA (market comparison approach) la quale risulta essere una procedura sistemica applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

La metodologia di valutazione MCA risulta essere riconosciuta dagli IVS (international valuation standards), dagli EVS (European valuation standards) e dalle linee guida ABI.

Sulla base di tale processo sono stati individuati in riferimento al subject (compendio oggetto di valutazione) le principali caratteristiche immobiliari che concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato ed a seguito di ricerche immobiliari sono stati rintracciati n. 3 comparativi posti in vendita, facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

Elenco comparativi rintracciati ritenuti pienamente congrui:

N. comparativo	Pubblicità immobiliare	Tipo di bene e superficie commerciale complessiva desunta dalla documentazione in possesso.	Stato manutentivo	Prezzo
1	Affiliati Tecnocasa: Studio Follonica 1 sas	Porzione di capannone ad uso magazzino situato nella zona artigianale di Follonica, superficie commerciale complessiva 300 mq	Buono	€ 247.000,00
2	Serena immobiliare	Porzione di capannone ad uso magazzino situato nella zona artigianale di Follonica, superficie commerciale complessiva 150 mq	Buono	€ 140.000,00
3	Immobiliare Albearia	Porzione di capannone ad uso magazzino situato nella zona artigianale di Follonica, superficie commerciale complessiva 220 mq	Discreto	€ 145.000,00

Si provvede alla stesura del processo di stima tramite metodologia MCA, riportando la tabella di valutazione:

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 247.000,00	€ 140.000,00	€ 145.000,00	
SCONTO (%)	15,00%	15,00%	15,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 209.950,00	€ 119.000,00	€ 123.250,00	
data (mesi)	0	0	0	0
superficie princip.	300	150	220	217
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	1	1	1	1
piano	0	0	0	0
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	BUONO	BUONO	DISCRETO	BUONO
panoramicità - particolarità	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	BUONA	BUONA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	10 - 15 anni	10 - 15 anni	oltre 20 anni	10 - 15 anni
SUPERFICIE MARGINALE	300	150	220	217
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 699,83	€ 793,33	€ 560,23	€ 560,23

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 349,92	-€ 198,33	-€ 205,42	
superficie princip.	€ 699,83	€ 793,33	€ 560,23	
superficie giardino	€ 28,01	€ 28,01	€ 28,01	
superficie box	€ 280,11	€ 280,11	€ 280,11	
superficie p.auto coperto	€ 224,09	€ 5,60	€ 5,60	
superficie p.auto scoperto	€ 168,07	€ 28,01	€ 28,01	
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
piano	-€ 2.099,50	-€ 1.190,00	-€ 1.232,50	
ascensore	€ 10.497,50	€ 5.950,00	€ 6.162,50	
stato manutentivo	€ 32.550,00	€ 32.550,00	€ 32.550,00	
panoramicità	€ 10.497,50	€ 5.950,00	€ 6.162,50	
dotazione tecnologica	-€ 4.199,00	€ 2.380,00	€ 2.465,00	
classe energetica	€ 6.298,50	€ 3.570,00	€ 3.697,50	
epoca costruttiva	€ 6.298,50	€ 3.570,00	€ 3.697,50	

TABELLA di VALUTAZIONE

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 209.950,00	€ 119.000,00	€ 123.250,00	€ 158.307,23
data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie princip.	-€ 46.498,86	€ 37.535,23	-€ 1.680,68	217
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1
piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	€ 0,00	€ 0,00	€ 32.550,00	BUONO
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	-€ 4.199,00	-€ 2.380,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.395,00	10 - 15 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 159.252,14	€ 154.155,23	€ 161.514,32	€ 158.307,23
valore minimo				€ 154.155,23
valore massimo				€ 161.514,32
Divergenza percentuale assoluta:	4,56%			
ATTENDIBILE:	VERO			

	EURO	EURO/MQ
COMPARABLE 1	€ 159.252,14	€ 733,88
COMPARABLE 2	€ 154.155,23	€ 710,39
COMPARABLE 3	€ 161.514,32	€ 744,31
SUBJECT	€ 158.307,23	€ 729,53

Nella prima tabella si può vedere come si sia provvedo all'applicazione di uno sconto pari al 15% a titolo di riduzione del prezzo di vendita offerto in annuncio, a fronte della normale riduzione

causata dalla trattativa tra acquirente e venditore, così da allineare il prezzo di pubblicizzazione al più probabile prezzo finale di vendita.

A fronte dei comparativi proposti e dei loro prezzi unitari opportunamente rettificati, si è potuto determinare un valore unitario medio pari a 730,00 €/mq.

Esclusivamente a titolo di verifica si segnala che tale valore risulta essere in linea con la forbice di valore medio di zona ricavata dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che prevede un valore medio compreso tra i 440,00 €/mq ed i 740,00 €/mq nel primo semestre 2023, ultimo dato disponibile.

Come già relazionato tale immobile dovrà essere oggetto di opere di completamento e rimessa in pristino, le quali vengono forfettariamente quantificate in €. 15.000,00 riconducibili al completamento del bagno, antibagno e alla realizzazione degli impianti all'interno di tutta l'unità immobiliare; ed €. 10.000,00 riconducibili alla rimessa in pristino delle tamponature riguardanti la maggiore superficie del soppalco ed installazione di scala di collegamento.

Per quanto sopra relazionato si quantifica il valore dell'immobile A pari a:

$730,00 \text{ €/mq} \times 217,00 \text{ mq} = 158.410,00 \text{ €} - 15.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 133.410,00 \text{ €}$ approssimabile
a **133.000,00 € (centotrentatremila,00 €)**

Per quanto precedentemente relazionato, in considerazione del fatto che il bene risulta essere stato pignorato per la quota di piena proprietà complessiva pari ad 1/1, si provvede a quantificare:

VALORE LOTTO UNICO, PER LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' PARI AD 1/1 =
€. 133.000,00 € (euro centotrentatremila,00)

Grosseto 12/12/2023

L'esperto stimatore

Geom. Nicola Tognarini

(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica
- B) Visura catastale storica
- C) Estratto di mappa catastale
- D) Elaborato planimetrico catastale
- E) Planimetria catastale
- F) Ispezioni ipotecarie
- G) Attestazione dell'Agenzia delle Entrate verifica contratti di locazione



- H) Atti di provenienza ultra ventennali
- I) Verbale di Accesso

