

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Siena****R.G.E. n° 152/2022****Contro:** . , sede Siena**(SI) – C.F.** .**Promossa da:** sede **ASTE GIUDIZIARIE® - C.F.****Relazione Peritale e di Stima****Esperto Stimatore: Arch. Michela Metri, sede (SI).**

PREMESSA - In ordine alla procedura in oggetto il Tribunale di Siena in persona del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare *Dott. Flavio MENNELLA*, nominava esperto per la valutazione del valore del compendio pignorato e rispondere ad altri quesiti la sottoscritta *Dott. Arch. Michela Metri* con studio che provvedeva all'accettazione dell'incarico con verbale del 05/06/2023.

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

Per brevità e maggior chiarezza si riportano i quesiti, contraddistinti dal **num. 1** al **num. 20**, seguiti dalla rispettiva risposta così come nell'ordine formulato dall'Ill.Mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

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

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

la correttezza ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;



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

Dalla verifica del fascicolo telematico, la documentazione depositata appare completa; relativamente alle documentazioni contenute nel fascicolo, risulta depositato il certificato notarile, redatto dal Notaio Dott.ssa attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dal certificato notarile in atti e dalle verifiche effettuate, risulta continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento (vedasi allegate documentazioni reperite presso la conservatoria dei RR.II. di Montepulciano).

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



Dall'atto di pignoramento e nota di trascrizione dell'atto, di pignoramento R.P. n. 4305/2022, risulta oggetto di esecuzione la quota per il DIRITTO DI PROPRIETA' di 1/1 dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga (SI) al foglio 39, Particella 312, sub. 12 e sub. 9 D/8 FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI nell'atto di pignoramento, risulta riportato anche l'identificativo catastale di cui al contratto di mutuo stipulato in data 15 marzo 2011 Rep. 58954 Racc. 17337: Comune di Sinalunga foglio 39 part.lla 312 sub. 5 cat. C/1, classe 5, mq 594, *Descrizione: Porzione di fabbricato costituito da un locale a destinazione commerciale composto di esposizione e locale vendita, due uffici, bagno, e porticato al piano terreno e di locale di esposizione, bagno e disimpegno al piano primo, cui si accede da una scala interna, vedasi documentazioni in atti di fascicolo.*

2. integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

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

- relativamente al *punto a)* dedicate documentazioni catastali e comunali (vedasi anche sotto *punto 11)* di perizia per ultima pratica edilizia riscontrata in atti comunali);

- relativamente al *punto b)* si allega stampa Nota di Trascrizione - Titolo Telematico, Atto di Divisione, Repertorio n. 14693/8128 del 31/12/2019, reperito presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano.

3. rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali), gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi:

i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

Dalle documentazioni in atti, certificazione notarile e dalle risultanze documentali reperite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale -

Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano - ex Conservatoria dei RR.II. Ufficio di Montepulciano - risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che per completezza, si riportano di seguito in elenco:

Iscrizioni contro:

- Iscrizione contro del 16/03/2011 Registro Particolare 192 Registro Generale 914, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico Ufficiale Notaio

Repertorio 58954/17337 del 15/03/2011 - Immobili siti in Sinalunga (SI), a favore di
, contro

(grava su Sinalunga foglio 39 particella 312

sub. 5;

Trascrizioni contro:

- Trascrizione contro del 16/12/2022 – Registro Particolare 4305 Registro Generale 5669, Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA - Repertorio 2534 del 28/11/2022, Immobili siti in Sinalunga (SI), a favore di

, contro

sede

(SI) C.F.

- **Trascrizione a favore e contro del 31/12/2019** – Registro
Particolare 3859 Registro Generale 5562, Atto tra vivi - Divisione, Pubblico
Ufficiale - Repertorio 14693/8128 del
20/12/2019, Immobili siti in Sinalunga (SI), a favore di

IN sede (SI) C.F.

& C. sede (SI) C.F.

contro IN LIQUIDAZIONE sede

e LA

x & C. S.A.S. sede

Sinalunga (SI) C.F. - dalla Nota di Trascrizione si riporta: "...

*sezione D - ulteriori informazioni - ... A seguito della divisione viene a
costituirsì per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c.*

servitù di passo a carico del resede rappresentato dalla particella 312 sub.

10 assegnato alla a favore

del resede rappresentato dalla particella 312 sub. 11 assegnato a

&

da esercitarsi sulla striscia di terreno della larghezza di metri 10 (dieci)

individuata con tratteggio nell'elaborato planimetrico allegato all'atto sotto

lettera "A" " - per quanto altro vedasi stampa Nota di Trascrizione in allegato

alla presente;

Dalle verifiche effettuate, relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (anche per precedenti identificativi catastali) oltre che in riferimento all'immobile nel suo insieme (composto anche da altre unità immobiliari di altra proprietà a confine), risultano le seguenti provenienze e formalità:

- **Trascrizione del 20/10/2010** - Registro Particolare 2705 Registro Generale 4404, ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Pubblico Ufficiale Notaio Repertorio 58146/16749 del 07/10/2010 - Immobili siti in Sinalunga (SI) - C.F. foglio 39 part. 312 sub. 6 C3; sub. 4 C2; sub. 3 A3; sub. 7 Ente Comune - a favore di . sede

contro . sede
(da cui alla sezione D ulteriori informazioni: "E' altresì annesso alle dette unità immobiliari per quota condominiale il resede di terreno di pertinenza circostante al fabbricato, meglio descritto nell'atto che qui si unisce".

- **Trascrizione contro del 07/07/2005** - Registro Particolare 1924 Registro Generale 3287, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Pubblico Ufficiale Repertorio 44650/8892 del 16/06/2005 - Immobili siti in (SI);

- **Trascrizione contro del 29/12/1999** - Registro Particolare 3046

Registro Generale 4884, ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI
A TITOLO GRATUITO Pubblico Ufficiale
Repertorio 16579 del 01/12/1999 - Immobili siti in Sinalunga (SI),

Iscrizioni contro:

- Iscrizione contro del 06/07/2006 Registro Particolare 796 Registro Generale 3492, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico Ufficiale Notaio

Repertorio 49697/10446 del 30/06/2006 - Immobili siti (SI); ulteriori informazioni: 1. Comunicazione n. 252 del 11/05/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/04/2011. Cancellazione totale eseguita in data 30/05/2011 ecc. (vedasi, in allegato, stampa elenco formalità);

- Iscrizione contro del 10/02/2005 Registro Particolare 143 Registro Generale 619, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico Ufficiale Notaio

Repertorio 42707/8477 del 09/02/2005 - Immobili siti in (SI); ulteriori informazioni: 1. Comunicazione n. 266 del 19/05/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/05/2011. Cancellazione totale eseguita in data 07/06/2011 ecc. (vedasi, in allegato, stampa elenco formalità).



SPECIFICA: dalla certificazione notarile in atti risulta la seguente formalità sotto riportata, come anche si evince da riscontri documentali, effettuati per la storicità del complesso immobiliare nel suo insieme, e come anche risulta da pratica edilizia comunale CILA 2018 (v. sotto punto 11 relativa anche ad unità immobiliari di confine):

- **Trascrizione del 31/12/2018** - Registro Particolare 3704 Registro Generale 5131, ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Pubblico Ufficiale Notaio Repertorio 69403/24863 del 27/12/2018 - Immobili siti in Sinalunga (SI) - C.F. foglio 39 part. 312 sub. 3 A3; sub. 4 C2; sub. 8 D1 - a favore di LA

& sede

Sinalunga (SI) C.F. contro

sede

ULTERIORI INFORMATIVE:

Sui beni pignorati e sull'area in cui insistono, non risultano vincoli di natura storico-artistico; risulta diritto di passo su porzione di resede come sopra in elenco riportato (trascrizione del 31/12/2019 atto di divisione); dalla documentazione reperita presso il Comune di Sinalunga e dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) emesso in data 04/04/2024 dal Responsabile di Area del Comune di Sinalunga, si riporta:

- "La particella ricade su:

Perimetro del centro abitato di Sinalunga (totalmente)

Disciplina del suolo: Tessuti produttivi e/o commerciali (parzialmente)

Disciplina del suolo: Verde privato di contenimento (parziale) - per quanto altro si rimanda all'allegato certificato. Si rimanda, inoltre, agli elaborati grafici di cui alle pratiche edilizie autorizzative comunali, dalle quali risulta vincolo stradale su porzione di terreno di resede a confine e lungo la superstrada Bettolle-Siena (es. elaborati grafici Concessione edilizia n. 56/'86 del 27/08/1986 in allegato alla presente).

4. riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni.

Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, nel suo insieme, non ricade nel regime condominiale; non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, salvo quanto in atti notarili riportato e come anche

sopra punto 3. indicato relativamente a diritto di passo su porzione di resede della proprietà oggetto di esecuzione.

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

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

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

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

l'attuale pendenza di cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

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

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

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

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

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

- ipoteche/iscrizioni volontarie, €. 35,00, quale importo taxa ipotecaria;
- trascrizione pignoramenti €. 294,00 (comprensivo di imposta €. 200,00+ taxa ipotecaria €. 35,00+ bollo €. 59,00);

- ipoteca giudiziale, importo quantificabile solo sull'effettivo valore di vendita/aggiudicazione e/o ipoteca, e comunque viene indicato un valore minimo dovuto di €. 294,00.

Per difformità urbanistiche-catastali si riporta: dalle documentazioni in atti comunali relative all'immobile nel suo insieme e alla proprietà oggetto di esecuzione, e fornite dal referente dell'ufficio tecnico del Comune di Sinalunga risulta: costruzione di un laboratorio artigiano con annessi mostra ed uffici ed abitazione di servizio (C.E. n. 56 del 27/08/1986 successiva 1° variante in corso d'opera del 21/11/1986 e 2° variante in corso d'opera del 17/02/1988, successive pratiche edilizie e ultima pratica edilizia in atti CILA per modifiche interne di un fabbricato artigianale/commerciale per divisione in più unità immobiliari - inoltrata in data 23/04/2018 al SUAP della quale risultano interventi parzialmente eseguiti, come da sopralluogo e documentazione fotografica in allegato).

- CERTIFICATO di Abitabilità e Agibilità Prot. n. 9513 del 04/05/2000 per la parte residenziale e l'agibilità per la parte non residenziale; a firma di Geom. del 28/04/2000 - C.E. n. 56 del 27/08/1986 (Costruzione laboratorio ecc.), C.E. n. 610 del 15/10/1988 (Costruzione di una capanna), Comunicazione (art. 26 Legge 47/85 datata 18/04/1990), C.E. n. 123 del 02/08/1991 (Costruzione di una terrazza) Proprietà:

non risulta certificato di agibilità su pratica per divisione in due unità immobiliari di cui alla pratica edilizia DIAE 03/03/2009 Prot. n. 5193 per: *"Modifiche interne di un fabbricato artigianale per divisione in due unità immobiliari e costruzione scala esterna per adeguamento norme antincendio"* e successiva Variante in corso d'opera del 11/06/2009.

Per difformità urbanistiche-catastali, per quanto riscontrato e riscontrabile in atti comunali, considerate le pratiche edilizie fornite dai referenti comunali, prive di fine lavori, parzialmente eseguiti o non realizzati (interventi previsti in pratiche edilizie del 2009 e del 2018, come da sopralluogo e documentazioni comunali) salvo altro (v. copie in allegato), oltre per quanto è stato possibile visivamente riscontrare per presenza/deposito di oggetti di arredo e/o altro di vario genere, si rimanda a quanto sotto punto 11) di perizia riportato.

7. descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala, caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati, altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca

la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino, ecc.).

Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno " adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

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

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

comune: Comune di Sinalunga (SI);

la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico: indirizzo Via G. Rossa 20/A (come risulta da pratiche edilizie in atti comunali), in zona artigianale denominata Lott.ne "I Ceppi" ;

l'interno, il piano e l'eventuale scala: La proprietà immobiliare, di tipo commerciale con spazi esposizione/mostra, insiste in fabbricato di più ampie dimensioni, ubicata in parte al piano terreno e in parte al piano primo, in

immobile complessivamente a destinazione artigianale (v. documentazione fotografica), con annessa porzione di resede di proprietà esclusiva. Si riporta che su detta resede, nella zona di ingresso insiste servitù di passo in favore di altra proprietà confinante.

Dalla Pratica SUAP-903-2018 del 25/05/2018 si riporta: *"Il fabbricato, è composto da più unità immobiliari che sono di proprietà di due società, (vedi Tav. 4), catastalmente (stato attuale come segue: - Soc. srl foglio 39 particella 321 sub. 9 cat. D/8;*

NOTA - A seguito di interventi edilizi del 2009, l'unità immobiliare originaria *ex part.lla 312 sub. 2* (composta in parte da laboratorio artigiano ed in parte a mostra) è stata frazionata e sono state costituite distinte unità immobiliari.

caratteristiche interne: come da sopralluogo il locale commerciale risulta distribuito parte al piano terra (punto esposizione-vendita e uffici) e piano primo (esposizione-magazzino e locali w.c.), della superficie complessiva interna netta di circa 594 mq, in porzione di fabbricato di forma regolare (v. dati catastali), con accesso da corte e portico di circa 26 mq.

L'edificio (come descritto anche in documentazioni in atti comunali che si allegano alla presente) è caratterizzato da strutture verticali con elementi prefabbricati in c.a., strutture orizzontali con pannelli in c.a. e prefabbricati, tipo di copertura mista: parte a travi ipsilon prefabbricati parte a eternit;

pavimenti tipo industriale per il laboratorio- ceramica per gli altri locali (P.E. 54-1986 - 2° Variante), da relazione tecnica in atti allegata alla concessione edilizia (P.E. 54-1986), si riporta: "... composta di pilastrature, travi e solai posti in opera ad eccezione della copertura della mostra sita al piano primo che, per la sua lunghezza, sarà realizzato in prefabbricato.... I tamponamenti esterni saranno realizzati in bozze termo-coibenti tipo Poroton o simili. Le tramezzature saranno in laterizio così come le canne fumarie. La copertura è prevista con pendenza massima del 10% ed eseguita con manto di eternit

... Pavimentazione del laboratorio in conglomerato cementizio trattato con induritori al quarzo, pavimentazioni della mostra e degli uffici c/s, ma con sovrastante tappetino gommato. ... Le pareti saranno intonacate e tinteggiate con tempera fine; per la mostra, gli uffici e l'abitazione sarà previsto zoccolino battiscopa in legno. ... Il fabbricato sarà completato con serramenti in profilato di ferro (per le finestre del laboratorio) ed in alluminio anodizzato per le altre aperture. ecc."

Al piano terra insistono: un locale esposizione-vendita della superficie netta di 116,59 mq con ampia scala che conduce al piano primo e due vani ufficio, rispettivamente di 17,95 mq e 12,02 mq (come anche da elaborato grafico allegato alla pratica SUE 8254-2018). Sulla parete opposta all'ingresso principale, risulta passaggio/apertura di collegamento con altra unità immobiliare retrostante, di diversa proprietà (da chiudere). Al piano primo

insiste ampio spazio espositivo, della superficie netta di circa 436,86 mq e w.c. con anti-wc, della superficie netta di 1,96 mq ciascuno; risulta passaggio/apertura di collegamento con unità immobiliare abitativa, di diversa proprietà (da chiudere), il tutto come anche da documentazione fotografica e documentazioni allegate alle pratiche edilizie in atti comunali ed allegate alla presente relazione.

caratteristiche esterne: l'unità immobiliare risulta ben visibile nella sua storicità di realizzazione; mediante percorrenza su strada di lottizzazione comunale, si giunge all'area antistante di ingresso. Il capannone principale, costituito da più unità immobiliari ciascuno dotati di ingressi riversanti su resede dedicata. Sul fronte ingresso, lato strada, affacciano le aperture della porzione oggetto di esecuzione, quale locale commerciale, uffici ed esposizione distribuite al piano terra e piano primo. L'ingresso è sottolineato da un portico con sovrastante terrazza, questa di pertinenza all'appartamento posto al piano primo di altra proprietà. La resede esterna, come anche da rilievo fotografico presenta complessivamente, ampio piazzale perimetrale con pavimentazione in ghiaia, e ampie zone a prato, arricchita da piante, zone a verde ed elementi vegetativi a basso ed alto fusto. Seppur suddivisa catastalmente ed assegnata quale corte esclusiva alle rispettive unità immobiliari (vedasi planimetria catastale subb. 9-12), visivamente non

presenta delimitazioni ed anche la porzione di resede sulla quale è costituito diritto di passo a carico della proprietà pignorata.

Nell'insieme i prospetti risultano caratterizzati da ampie aperture con finestrature a nastro ed infissi vetrati, e dalla gronda in c.a. conferendo un certo "effetto estetico" e caratterizzando i prospetti anche per tutta la loro estensione, in particolare sul lato in affaccio alla superstrada Siena-Bettolle. I prospetti si presentano tinteggiati di coloritura di tono tipo "chiaro-bianco".

superficie commerciale e sup. netta: come già riportato nella "Determinazione del giusto prezzo" redatta dalla sottoscritta e in atti di fascicolo, la porzione di fabbricato commerciale risulta con superficie lorda complessiva di 677 mq (da planimetria catastale). Da verifiche ed elaborati planimetrici in atti comunali (Pratica SUAP-903-2018), risultano: esposizione-vendita superficie netta totale di 146,56 mq comprensivo di due locali ufficio, rispettivamente di 17,95 mq e di 12,02 mq; al piano primo spazi esposizione superficie netta totale di 436,86 mq oltre due w.c. ciascuno della superficie netta di 1,96 mq. Il capannone complessivamente insiste su lotto di terreno della superficie complessiva di 6685 mq (si allega visura catastale C.T. foglio 39 particella 312), di cui corte esclusiva di 2907 mq (v. allegati catastali).

DATI PER VALUTAZIONI:. Superficie commerciale: vani principali e accessori diretti il 100% + (omogeneizzazione superfici accessorie ponderate

rispetto alla superficie principale), Area Scoperta di pertinenza esclusiva e di ornamento su 10% della superficie (come anche da Manuale della banca dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare).

altezza interna utile: corpo di fabbrica principale quale esposizione-vendita al piano terra, altezza interna 3,00 m (-:-) e locali ufficio rispettivamente 3,90 m e 2,90; piano primo magazzino altezza interna $h = 3,15$ m (da planimetria catastale) misurata: altezza interna $h_{max} = 3,20$ m e $h_{min} = 3,15$ m (vedasi rilievo fotografico);

esposizione: la porzione di fabbricato insiste in corpo di fabbrica di più ampie dimensioni, risulta di forma regolare, al piano terra con tre lati liberi riversanti su spazi esterni/resede, mentre posteriormente confina con altra unità immobiliare di diversa proprietà. Al piano primo quattro lati liberi riversanti su spazi esterni/resede. Il prospetto frontale risulta con orientamento a nord-ovest, un prospetto laterale orientato a nord-est ed il prospetto posteriore con orientamento a sud-est;

condizione di manutenzione: nell'insieme l'immobile risulta in condizioni di manutenzione e conservazione discrete-buone (vedasi documentazione fotografica in allegato alla presente). In sede di sopralluogo congiunto è stato riferito dal legale rappresentante della società esecutata che, in merito agli impianti le forniture risultano staccate e dismesse (imp. termico e condizionamento) è dotato di impianti elettrico, idrico-sanitario, necessita di

revisioni impiantistiche e manutenzioni; viene segnalata una perdita nel w.c./bagno P.1 pertanto è stata chiusa l'acqua; l'immobile necessita di adeguamento antincendio per svolgere attività commerciale (attualmente risulterebbe utilizzato come magazzino).

confini: la proprietà confina con strada comunale; da catastale & con sede in di cui al N.C.E.U. foglio 39 part. 312 sub. 3 (abitazione) e sub. 8 (opificio), salvo se altri;

dati catastali attuali: N.C.E.U. del Comune di Sinalunga (SI), Foglio 39 Part.lla 312 sub. 9 e sub. 12 piano T-1 categoria D/8 (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita Catastale Euro 3.384,70 (ex Foglio 39 Part.lla 312 sub. 9 e sub. 10; ex sub. 5 categoria C/1 - negozi e botteghe - classe 5 consistenza 594 mq totale 677 mq ed ex sub. 7 unità afferenti edificate su area di corte);

attuali intestati catastali:
sede in (SI), Diritto di proprietà per 1/1;

eventuali pertinenze e accessori: resede di terreno di pertinenza di proprietà esclusiva; la proprietà risulta delimitata da recinzione di confine con siepe, in parte. La resede quale aree di corte ex sub. 10 consistenza 2907 mq graffato al sub. 9 (vedi sopra dati catastali attuali);

Dalla visura catastale, si riporta: l'edificio insiste su terreno censito al C.T. del Comune di Sinalunga al foglio 39 particella 312 qualità ente urbano della superficie di 6685 mq.

Si allegano alla presente relazione: visure catastali aggiornate, mappa catastale (Scala 1:2000), e copia Planimetria part. 312 sub. 9 graffata 12 (Scala 1:200), sulla quale risultano punti di ingresso, collegamenti tra i diversi ambienti, e resede esclusiva, ecc..

8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità; se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

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

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

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

9. proceda, previa segnalazione al creditore 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;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta accatastata (vedasi planimetria catastale in allegato alla presente).

I dati catastali e la planimetria risultano come da sopralluogo pertanto non sono state riscontrate difformità o mancanze, salvo diversa posizione di porte e/o pannelli espositivi (anche per esigenze espositive di chiusura finestrate) il tutto come da documentazione fotografica in allegato (ufficio P.T. e pareti/pannellature zona espositiva P.T. e P.1) e per Variazione del 28/02/2018 in atti dal 28/02/2018 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 2926.1/2018) ex categoria catastale C/1 a D/8 (DA NEGOZI E BOTTEGHE A FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE ECC.), della quale non sono stati rinvenuti specifici titoli edilizi/autorizzativi in atti Comunali. Per detti riscontri e regolarizzazioni/sanatorie si rimanda sotto al punto 11) di perizia riportato.

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

Dallo strumento urbanistico comunale la particella di terreno su cui insiste l'unità immobiliare ricade in tessuti produttivi e/o commerciali (parzialmente), verde privato (parzialmente).

Da stralcio documentazioni reperite presso il Comune di Sinalunga, da P.E. n. 54/1986 a seguito di rilascio di C.E. n. 56 del 27/08/1986 e succ. varianti - Domanda di permesso di abitabilità o d'uso relativa laboratorio e mostra in fabbricato artigianale risulta certificata dal tecnico Geom in data 28/04/2000, per quanto altro di dettaglio si rimanda all'allegata documentazione comunale;

Dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) emesso in data 04/04/2024 dal Responsabile di Area del Comune di Sinalunga, si riporta:

- "... foglio n. 39 particella n. 312, Intersezione particella su Regolamento Urbanistico la particella ricade su: ... Perimetro del centro abitato di Sinalunga (totalmente), Disciplina del suolo: Tessuti produttivi e/o commerciali (parzialmente), Disciplina del suolo: Verde privato di contenimento (parzialmente). ... ecc." - per quanto di completezza vedasi C.D.U. in allegato alla presente.

11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

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

In merito alle pratiche edilizie/autorizzative relative alla proprietà posta in Sinalunga Via G. Rossa n. 20/A, il referente dell'ufficio tecnico comunale ha rinvenuto le seguenti documentazioni/pratiche edilizie:

- **Pratica edilizia n. 54/'86** - del 24/05/1986 Prot. n. 8964, a nome di

per "**Costruzione di un laboratorio con annessa mostra-
uffici e abitazione di servizio nel Lotto n. 3 della lottizzazione edilizia
artigianale I Ceppi di Sinalunga**" - foglio 39 particella n. 54/a - rilascio

Concessione Edilizia n. 56/86 del 27/08/1986; successiva Variante n. 1 del
17/02/1987 e Variante n. 2 del 13/05/1988 - (si allegano: documentazioni

autorizzative, domanda, elaborati grafici, relazione tecnico-illustrativa, ecc.);

al suo interno Domanda di permesso di abitabilità o d'uso relativa a
laboratorio e mostra del 09/06/1988, documentazioni catastali;

CERTIFICATO di ABITABILITA' e AGIBILITA' del 04/05/2000 Prot.

9513 a firma Geom.

(dal certificato risultano i seguenti titoli

edilizi: C.E. n. 56 del 27/08/1986 (Costruzione laboratorio ecc.), C.E. n. 610

del 15/10/1988 (Costruzione di una capanna), Comunicazione (art. 26 Legge

47/85 datata 18/04/1990), C.E. n. 123 del 02/08/1991 (Costruzione di una

terrazza) Proprietà:

- **Pratica edilizia n. 91/4917** - del 13/05/1991 a nome di

per "**Costruzione di una terrazza**" - foglio 39 particella n.

54/a - rilascio Concessione Edilizia n. 123 del 02/08/1991 Costruzione di

una terrazza; dalla relazione tecnica del 09/11/1990 si riporta: "... I lavori

prevedono la costruzione di una terrazza, al piano primo sul fronte strada, e

dei relativi quattro pilastri ... Questa modifica renderà l'entrata più

funzionale, in quanto la terrazza servirà al marciapiede sottostante come copertura, ... ecc." (si allegano: documentazioni autorizzative, domanda, elaborati grafici, relazione tecnica, ecc.);

- **P.E. Denuncia di inizio attività edilizia**- del 08/02/2005 Prot. n. 3034, a nome di _____ per "**Installazione insegne pubblicitarie nel fabbricato ad uso artigianale in Sinalunga via Guido Rossa**" - (si allegano: documentazioni autorizzative-domanda, relazione illustrativa, ecc.);

- **P. E. Denuncia di inizio attività edilizia n. 09/5193 - domanda del 03/03/2009 Prot. n. 5193** a nome di _____ in qualità di Legale Rappresentante della _____ con sede in Sinalunga via G. Rossa n. 20 per "**Modifiche interne di un fabbricato artigianale per divisione in due unità immobiliari e costruzione scala esterna per adeguamento norme antincendio**" - C.F. foglio 39 particella n. 312 sub. 2; C.T. foglio 39 particella 312 - (si allegano: domanda, Relazione tecnica e calcolo oneri, copia estratto di P.R.G., documentazione fotografica ecc.); Variante in corso d'opera del 15/06/2009 protocollo n. 14496, 312 - (si allegano: domanda, Relazione tecnica, copia estratto di P.R.G., documentazione fotografica, planimetria con evidenziati i parcheggi L. 122/89 ..., ecc.); - non risulta comunicazione fine lavori (interventi non conclusi);

- **Pratica edilizia SUE-8254-2018** - del 24/04/2018, a nome di

ASTE
GIUDIZIARIE®

, legale rappresentante della

ASTE
GIUDIZIARIE®

, legale rappresentante della

Immobiliare

ecc., per **"CILA PER MODIFICHE INTERNE DI**

UN FABBRICATO ARTIGIANALE/COMMERCIALE PER DIVISIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

IN PIU' UNITA' IMMOBILIARI" - (si allegano documentazioni comunali:

domanda, elaborati grafici, stato attuale, stato modificato, stato sovrapposto,

avviso di ricevimento dal quale si riporta: *"denominazione*

codice regionale: 31.10R - Fabbricazione di mobili per arredo domestico,

ASTE
GIUDIZIARIE®

esterno e ufficio", ecc.) - interventi parzialmente eseguiti, non risulta

ASTE
GIUDIZIARIE®

comunicazione fine lavori (per tipologie di arredo vedi anche

documentazione fotografica in allegato).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per difformità urbanistiche-catastali si riporta: per quanto riscontrato

e riscontrabile in atti comunali, considerate le pratiche edilizie fornite dai

referenti comunali, alcune incomplete e prive di fine lavori, salvo altro (v.

copie in allegato), per riscontri di interventi non realizzati, o effettuati

ASTE
GIUDIZIARIE®

parzialmente (per interventi in pratiche edilizie del 2009 e del 2018), oltre

ASTE
GIUDIZIARIE®

per quanto è stato possibile visivamente riscontrare considerata la

presenza/deposito di oggetti di arredo e/o altro di vario genere (in particolare

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

al piano primo), i referenti dell'ufficio tecnico comunale hanno riferito che, le

categorie catastali D/8 (sub. 9) e C/1 (ex sub. 5) possono essere intese

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

appartenere alla stessa categoria funzionale, per aggiornamento grafico in relazione a lievi e diverse rappresentazioni per tramezzature interne di pannelli/divisori su elaborati grafici comunali e catastali, oltre a previsione di chiusura al PT di passaggio interno con laboratorio di altra proprietà e P1 di passaggio interno con l'appartamento di altra proprietà (pertanto non oggetto di esecuzione), adeguamenti per impianti, certificazioni di conformità anche in riferimento alle norme antincendio ecc. per attestazione agibilità a seguito di frazionamento (DIA 5193-2009), sarà possibile presentare domanda di CILA tardiva, corresponsione di sanzione di €. 1.000,00 oltre spese tecniche ecc.; tali importi indicativi saranno decurtati dal probabile valore di stima/vendita di cui sotto;

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

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale i referenti dell'ufficio tecnico non hanno rinvenuto e non sono state riscontrate domande o rilascio di sanatorie edilizie.

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

12. accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della redazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode

giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia.

Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito tra le parti risulti inferiore o oltre un terzo rispetto il giusto prezzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Proceda altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini della individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In



caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Relativamente allo stato di occupazione, il legale rappresentante della società esecutata ha riferito che il bene immobiliare è occupato dalla società

in forza di

due contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, entrambi forniti al custode giudiziario in sede di primo accesso congiunto.

Dalla "Relazione di Primo Accesso" redatto dal Custode Giudiziario si riporta: " ... ed è occupato dal terzo di

in forza di due distinti contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo: Il primo contratto, avente ad oggetto il fabbricato de quo limitatamente al piano terreno, deve ritenersi opponibile alla procedura fino alla (seconda) scadenza del 31 dicembre 2031,.... con canone annuo da corrispondersi in rate mensili di euro 380,00 cadauna ... Quanto al secondo contratto il medesimo ha ad oggetto i vani ubicati al piano primo del fabbricato, ma non può ritenersi opponibile alla procedura poiché provvisto di data certa, ma successiva al pignoramento; ... ecc. Note: ... 2) contratto di locazione stipulato il 23 dicembre 2019; ... 6) contratto di locazione stipulato il 19 maggio 2023."



La sottoscritta ha provveduto a determinare, dedicata Relazione quantificazione giusto prezzo locazione, in data 14/12/2023 e depositata in atti di fascicolo. Come anche già allegato e riportato nella suddetta relazione, presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano, alla società esecutata C.F./P.IVA sono stati riscontrati i seguenti contratti di locazione/affitto di azienda, registrati precedentemente al pignoramento del 28/11/2022:

- **Contratto telematico di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, N. 63 serie 3T, stipulato il 23/12/2019 e registrato il 10/01/2020; dal quale si riporta:** " ... *porzione di fabbricato commerciale di circa 180 mq. lordi, posta al piano terreno di detto stabile. Il tutto come meglio individuato con i contorni in rosso nell'allegata planimetria, che fa parte integrante e sostanziale del presente contratto. L'immobile è rappresentato nel catasto fabbricati del Comune di Sinalunga al foglio 39, particella 312, sub. 9, piano T. La durata della locazione è convenuta e accettata in anni sei e più precisamente dal 01/01/2020 al 31/12/2025. Qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto ecc. ... s'intende rinnovato per la stessa durata a alle stesse condizioni ... ecc.* 2) *Il canone annuo della locazione è convenuto e accettato in euro 4.560,00. Il pagamento del canone avverrà in rate mensili di pari importo (= euro 380,00 cadauna) ... ecc. ...* 5) *I locali si concedono esclusivamente per*

l'attività di mostra mobili ed arredi e vendita di materiali/oggetti di tappezzeria, ... ecc. " (vedasi allegato).

- Contratto telematico di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, N. 1053 serie 3T, stipulato il 19/05/2023 e registrato il

16/06/2023; dal quale si riporta: *" ... porzione di fabbricato commerciale di circa 430 mq. lordi, posta al piano primo di detto stabile. Il tutto come meglio individuato con i contorni in rosso nell'allegata planimetria, che fa parte integrante e sostanziale del presente contratto. L'immobile è rappresentato nel catasto fabbricati del Comune di Sinalunga al foglio 39, particella 312, sub. 9, piano 1. ... La durata della locazione è convenuta e accettata in anni sei e più precisamente dal 01/06/2023 al 31/05/2029.*

Qualora dodici mesi prima della scadenza del presente contratto ecc. ... s'intende rinnovato per la stessa durata a alle stesse condizioni ... ecc. 2) Il canone annuo della locazione è convenuto e accettato in euro 1.440,00 (euro millequattrocentoquaranta/00). Il pagamento del canone avverrà in rate mensili di pari importo (= euro 120,00 cadauna) ... ecc. 4) I locali si concedono esclusivamente per l'attività di magazzino. ... ecc. " (vedasi allegato).

13. allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui

non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

In riferimento alla quota dell'intero della piena proprietà alla società esecutata, si rimanda ad elenco trascrizioni sopra punto 3) di perizia riportato e documentazioni in allegato reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano (ex Conservatoria dei RR.II.) oltre a documentazioni in atti di fascicolo.

14. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Non ricorre la fattispecie trattandosi di immobili non residenziali.

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

Si rimanda anche da descrizione in parte dal punto 11) di cui sopra; in sede di sopralluogo congiunto è stato riferito dal legale rappresentante della società esecutata che, in merito agli impianti le forniture risultano staccate per il gas, il fabbricato è dotato di impianto elettrico, impianto di condizionamento e impianto termico (non funzionanti da tempo), il tutto necessita di revisioni impiantistiche e manutenzioni; viene segnalata una perdita nel w.c./bagno P.1 pertanto è stata chiusa l'acqua; l'immobile necessita di adeguamento antincendio in relazione agli interventi in dedicata pratica edilizia a suo tempo programmati.

In prossimità del resede di ingresso, insistono le nicchie e i contatori, di allaccio alle forniture; da relazione tecnica DIA 5193-2009 si riporta: " ... *Il fabbricato risulta allacciato al collettore fognante per quanto riguarda lo smaltimento liquami, e alla rete idrica pubblica per l'approvvigionamento idrico. ...*" (v. allegata documentazione comunale).

L'unità immobiliare, dalle documentazioni in atti comunali ed informative fornite dal legale rappresentante della società esecutata, fornite in sede di sopralluogo, per interventi di cui al rilascio del Certificato di Agibilità risultava dotata di impianti necessari allo svolgimento dell'attività di esposizione e vendita con rispettivi certificati di conformità. In seguito ad interventi edilizi nel 2009, ed ultima in atti del 2018, per frazionamento e costituzione dell'attuale unità immobiliare, questa necessita di interventi di



adeguamento e revisione con rilascio di dedicate certificazioni e quanto necessario per successiva attestazione agibilità.

Non risulta in atti comunali, l'attestato di prestazione energetica A.P.E., in sede di primo accesso congiunto con il Custode Giudiziario, sono state fornite dal legale rappresentante della società esecutata copie contratti di locazione ed attestato prestazione energetica A.P.E. immobile C.F. foglio 39 part.lla 312 sub. 9, dal quale risulta validità fino al 31/12/2029, che si allega alla presente. Quanto anche come da relazione di sopralluogo primo accesso congiunto con Custode Giudiziario.

16. dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

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

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della



descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie dei beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

La sottoscritta in relazione alle valutazioni e considerazioni determinate per la proprietà immobiliare, nella sua tipologia di struttura e di pertinenze o altro, ritiene congrua e compatibile la vendita in forma indivisa (LOTTO UNICO). Risultano oggetto di pignoramento la quota per 1/1 per il diritto di proprietà su unità immobiliare costituito catastalmente da porzione di fabbricato D8 quale locale per attività commerciale esposizione/vendita in fabbricato artigianale (come risulta da documentazioni comunali, concessioni edilizie, ecc.), con annessa corte/terreno di proprietà esclusiva; su porzione/striscia di terreno insiste diritto di passo in favore della proprietà confinante.

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

- immobile di cui al N.C.E.U. del Comune di Sinalunga (SI) al Foglio 39 Part.lla 312 sub. 9 e sub. 12 graffati, piano T-1 categoria D/8 (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale ecc.), Rendita Catastale Euro 3.384,70 con spazi esterni: corte esclusiva.

La proprietà è ubicata nel centro abitato di Sinalunga, risulta

delimitata da recinzione con ampia apertura di ingresso, carrabile, su area/parcheggio esterno posto sul fronte strada in Via G. Rossa num. civ. 20. A detto immobile si giunge principalmente da SP 11, Via Guido Rossa che collega le località di Sinalunga con Rigomagno-Lucignano (SI).

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

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



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

Per meglio giustificare il risultato cui perverrò nella valutazione, preciso il criterio ed il metodo che ho ritenuto più logico adottare nel presente caso. Il criterio è dettato direttamente dallo scopo pratico che la stima deve conseguire e, nel caso corrente, è evidente quello di dover determinare, con la maggior precisione possibile, il valore di mercato della

porzione di fabbricato nelle condizioni in essere, con opere da eseguire, sanatorie, tutto come anche sopra descritto, quale base per la vendita mediante asta pubblica.

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

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

Inoltre è stata eseguita una ulteriore valutazione comparativa in forma precauzionale ma oggettiva per scostamenti economici e metrici come da banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di



Siena, di cui anche alla tabella sotto riportata ed al manuale della Banca Dati

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2 - Det. Cons. Imm.li.

Anno 2023 - **Semestre 2** Provincia: SIENA Comune: **SINALUNGA**

Fascia/zona: Suburbana/AREA PRODUTTIVA - LUNGO IL RACCORDO SIENA - BETTOLLE

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	850	1250	L

Fascia/zona: Suburbana/AREA PRODUTTIVA - LUNGO IL RACCORDO SIENA - BETTOLLE

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	370	540	L
Capannoni tipici	NORMALE	420	630	L

Ufficio del territorio di Siena - annualità 2021

Fascia/zona: Terreni Val di Chiana – Comune di Sinalunga

Tipologia	Val di Chiana	Valore Agricolo (€/Ha)	
Resedi e similari	terreni		76441

Quanto per avere un riscontro nella determinazione dei valori più

attendibili di base degli immobili (per locale a destinazione commerciale D8

con resede di pertinenza di proprietà esclusiva, oltre per quanto altro in atti

notarili riportato, ecc.), eventuali percorsi di accesso alla proprietà, il tutto

per quanto riferito al lotto unico per quota oggetto di pignoramento di 1/1 di piena proprietà, ecc. oltre informativa su agenzie immobiliari per immobili simili in zona, riscontrabili e/o riscontrati anche in siti Internet dedicati.

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

- LOTTO UNICO - €. 653.400,00 (diconsi euro seicentocinquantatremilaquattrocento/00) A DETRARRE nei modi e motivazioni a percentuale di cui sotto, per i valori attendibili "di realizzo" per quota di proprietà di 1/1 per l'intero a C.F.

sede in Siena (SI), relativo al cespite immobiliare sito in Comune di con ampio ingresso su detto fronte strada, composto da un locale commerciale quale

esposizione/mostra disposto al piano terra e piano primo, in capannone a destinazione artigianale di cui al N.C.E.U. del Comune di Sinalunga (SI) al Foglio 39 Part.IIIa 312 sub. 9 e sub. 12 piano T-1 categoria D/8 (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale ecc.), Rendita Catastale Euro 3.384,70 (*ex Foglio 39 Part.IIIa 312 sub. 5 categoria C/1 - negozi e botteghe - classe 5 consistenza 594 mq ecc. v. dati sopra di perizia*); con spazi esterni: corte esclusiva.

DECURTAZIONI - IMPORTI FINALI - VALORI.

SI DETERMINA pertanto il prezzo di vendita finale più attendibile ritenendo opportuno operare a titolo prudenziale un abbattimento forfettario del 15% pari a €. 98.010,00 (diconsi euro novantottomiladieci/00), ARR. a €. 98.000,00 (diconsi euro novantottomila/00), a detrarre sull'importo di €.653.400,00 (*diconsi euro seicentocinquantatremilaquattrocento/00*), per il cespite oggetto di pignoramento, in considerazione e valutazione per quanto in perizia riportato ed esposto, all'assenza di garanzia per i vizi, alle incertezze nella possibilità di verifica, dello stato di fatto dei beni con i titoli autorizzativi comunali, se non per quanto in allegato, importi per sanatorie, ecc.;

PERTANTO RISULTA, un VALORE FINALE di STIMA pari a:

€. 555.400,00 (diconsi euro

cinquecentocinquantacinquemilaquattrocento/00) per la quota di 1/1

della proprietà suddetta.

18. se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso,

alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi,

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli

eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di

frazionamento, e solo una volta intervenuta l'applicazione da parte del

giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il

consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati

dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di

quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.;

fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del

valore stimato per l'intero immobile;

Non ricorre la fattispecie.

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

19. nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Non ricorre la fattispecie.

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

Non ricorre la fattispecie.

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

Montepulciano lì 09/09/2024

L'Esperto

Dott. Arch. Michela METRI

ALLEGATI:

Raccolta Allegati, come da disposto di incarico dell'Ill.Mo Sig. Giudice:

- Documentazione Fotografica;
- All. Nota Spese e competenze: ricevute di spesa;
- All. Doc. Comune: stralcio pratiche edilizie, PE 54/1986, PE

4917/1991, DIA 3034/2005, DIA 5193/2009, SUA-8254-2018, domande, relazioni tecniche, elaborati grafici; certificato agibilità/abitabilità d'uso, Certificato destinazione urbanistica, ecc.;

- All. Doc. Catasto: visure, planimetrie, elaborati planimetrici, elenco subalterni, ecc. ;

- All. Doc. Ag. Entrate: contratti affitto;

- All. Doc. Ag. Entrate - Conservatoria: visure, elenco sintetico formalità

note di trascrizione, Nota Titolo telematico RG 5562 RP 3859 del 31/12/2019 DIVISIONE, ecc.;

- All. APE: APE (N.C.E.U. Comune di Sinalunga foglio 39 part. 312 sub. 9).