

GEOM. MATTEO PASTORELLI
Via Gorizia n. 7 - 58100 Grosseto
Tel. 0564 070219 - geom.matteopastorelli@gmail.it
P. I.V.A. 01504710532 - C.F. PSTMTT88R21E202B

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 161/2017 R.G.E.I.

Promossa da: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Frosini Claudia

Oggetto:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA STIMA DI IMMOBILE UBICATO
NEL COMUNE DI CINIGIANO, FRAZ. MONTICELLO AMIATA, LOC. LA CONCIA.

RELAZIONE

Grosseto, 17/03/2019

Il CTU: Geom. Matteo Pastorelli



- la presente Relazione si compone di n. 16 pagine e n. 7 allegati -

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura N. 161/2017 R.G.E.I.

Promossa da: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Frosini Claudia



PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Matteo Pastorelli, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto con il n° 1359 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, iscritto all'Albo dei Tecnici C.T.U. - Periti del tribunale di Grosseto alla categoria Geometri con il n. 193, in data 12/06/2018 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire la stima del valore dell'immobile di cui al verbale di pignoramento in atti, in ordine al procedimento di Esecuzione immobiliare n. 161/2017 R.G.E.I., ubicato in Comune di Cinigiano, Fraz. Monticello Amiata, Loc. La Concia.

Il sottoscritto C.T.U., consultata la documentazione in atti, ha effettuato i sopralluoghi agli immobili, unitamente al Custode Dott. Comm. Stefano Rossi e al tecnico incaricato per gli impianti Dott. Arch. Giancarlo Colantuoni, nelle date 05/07/2018 e 13/09/2018 (All. 1).

Durante i sopralluoghi effettuati il sottoscritto CTU ha effettuato le misurazioni necessarie per redigere una attendibile restituzione grafica dello stato attuale dell'immobile (All. 3), nonché accurati rilievi fotografici (All. 4).

Acquisiti inoltre i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta nella seguente

RELAZIONE

Nella presente relazione sono elencati di seguito i quesiti posti dal Giudice e le relative risposte, corredate degli allegati necessari alla loro esaustività.

QUESITO 1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data 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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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'art. 30 del DPR 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*



ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presente in atti, risulta sostanzialmente completa.

Acquisita, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, copia aggiornata dell'Ispezione ipotecaria nel ventennio antecedente il pignoramento e presa visione del contenuto della documentazione presente in atti, come da Dichiarazione Notarile Sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c. redatta in data 08/08/2017, si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità:

1. Iscrizione contro del 16/02/2010 - Registro Particolare 518, Registro Generale 2330, Pubblico Ufficiale Serravezza Pietro, repertorio 86963/28662 del 18/01/2010 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di immobili siti in Cinigiano (GR);
2. Trascrizione a favore del 12/11/2015 - Registro Particolare 9538, Registro Generale 12690, Pubblico Ufficiale Abbate Filippo, repertorio 2853/2074 del 06/11/2015 - Atto tra vivi - Conferimento in Società di immobili siti in Cinigiano (GR);
3. Trascrizione contro del 07/08/2017 - Registro Particolare 7732, Registro Generale 10412, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Grosseto, Repertorio 1781/2017 del 30/06/2017 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, di immobili siti in Cinigiano (GR).

QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE AL VENTENNIO

- A. Il Terreno censito al Foglio 173, Particella 258, era intestato al Sig. [REDACTED] a lui pervenuto dal [REDACTED] con Atto di Compravendita a rogito Segretario Comunale Lucio Luzzetti del 16/06/1992, trascritto a Grosseto in data 08/07/1992, n. 6338 del Registro Particolare con oggetto il trasferimento del terreno censito al Foglio 173, Particella 258;
- B. A causa della morte del Sig. [REDACTED] viene presentata una successione in data 30/01/2003, rep. n. 84/736, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto in data 05/03/2003, Registro Particolare n. 2740, con la quale la proprietà viene intestata, con le quote di 1/2 ciascuno, a [REDACTED] e [REDACTED];
- C. Con Atto a rogito del Notaio Costanza Sensi in data 02/08/2001, trascritto in data 05/11/2015 al Registro Particolare n. 9332, viene trascritta l'accettazione tacita eredità di [REDACTED] c.f.: [REDACTED], deceduto in data 23/05/2001, in favore di [REDACTED], c.f.: [REDACTED] e di [REDACTED], c.f.: [REDACTED] con le quote di 1/2 ciascuno intestate all'immobile censito al Foglio 173, Particella 258;
- D. Costituzione del 18/12/2002, prot. 193741, in atti dal 18/12/2002, inerente la



registrazione per la costituzione del fabbricato censito al Foglio 173, Particella 258;

- E. Con Atto a rogito del Notaio Costanza Sensi in data 02/08/2001, trascritto a Grosseto il 05/11/2015 al Registro Particolare n. 9333, per la regolarizzazione di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per la piena proprietà;
- F. Con Atto Pubblico a rogito del Notaio Costanza Sensi in data 23/12/2008, trascritto a Grosseto il 30/12/2008, Registro Particolare n. 13282, inerente la fusione di Società per incorporazione; l'immobile censito al Foglio 173, Particella 258 passa dalla [REDACTED] c.f.: [REDACTED] alla [REDACTED] c.f.: [REDACTED], per la piena proprietà;
- G. Con Atto Pubblico a rogito del Notaio Filippo Abbate in data 06/11/2015, trascritto a Grosseto il 12/11/2015, Registro Particolare n. 9538, inerente il conferimento di società; l'immobile censito al Foglio 173, Particella 258 viene conferito dalla [REDACTED] c.f.: [REDACTED] nella [REDACTED] c.f.: [REDACTED], per la piena proprietà.

Si allegano inoltre:

- La visura, la mappa e la planimetria catastale (All. 2);
- la Restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3);
- la documentazione fotografica (All. 4).

QUESITO 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc);*

Il compendio pignorato, di cui l'unità immobiliare è parte, è ubicato nel Comune di Cinigiano, Fraz. Monticello Amiata, Loc. La Concia.

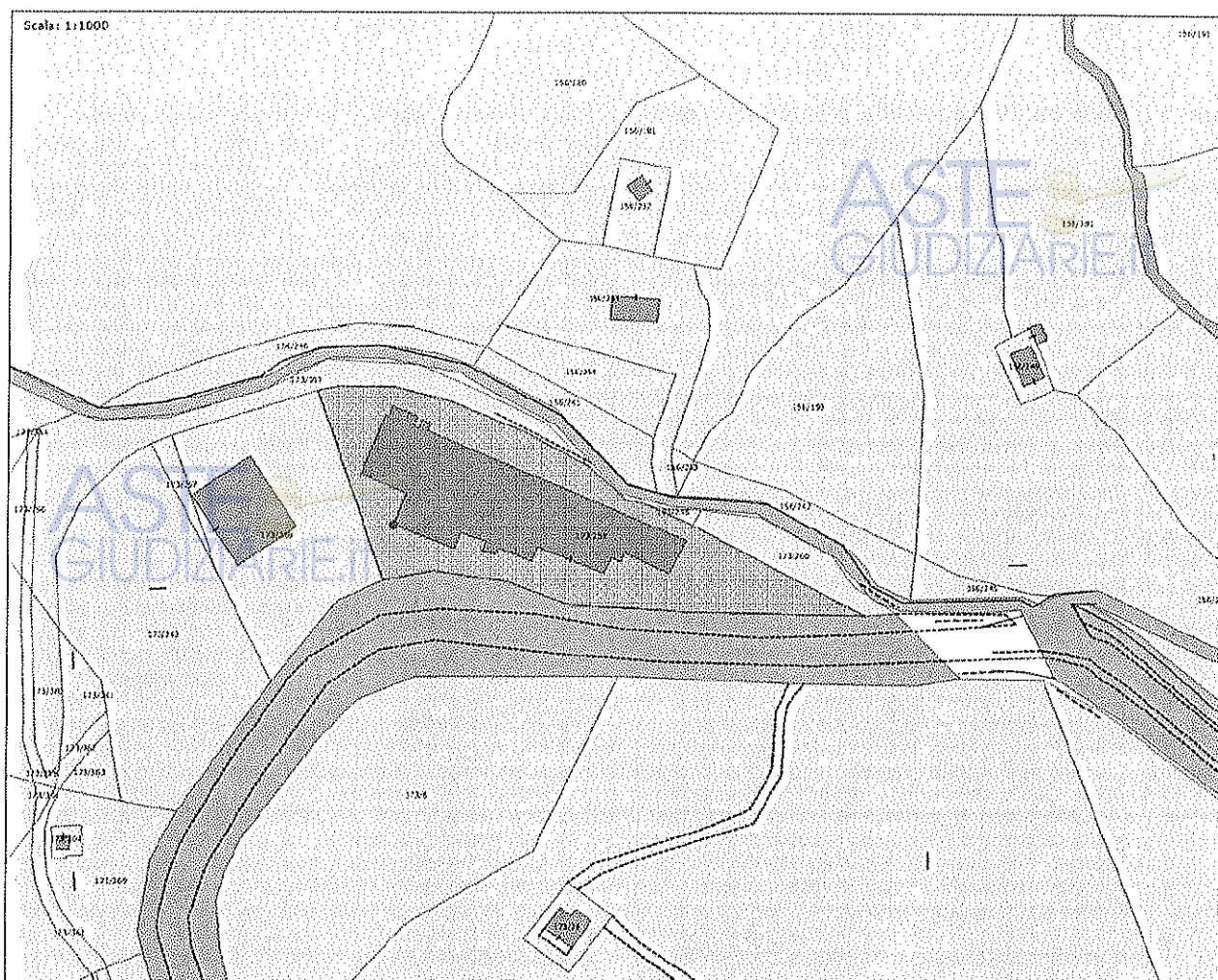
L'immobile oggetto di pignoramento è situato nella Località La Concia, a circa 1 km dalla Frazione di Monticello Amiata e circa 12 km da Cinigiano.

L'accesso all'immobile avviene dalla strada Provinciale 7 Cinigianese, che collega la Frazione di Monticello Amiata al paese di Cinigiano.

Il compendio pignorato è costituito dall'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano al Foglio 173, Particella 258.

Per poter identificare l'unità immobiliare, si allega l'estratto di mappa catastale inerente la particella 258, dove risiede l'immobile oggetto di pignoramento sopra elencato. (All. 2)





Si descrive di seguito l'unità immobiliare:

- Foglio 173, Particella 258

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano al Foglio 173, Particella 258, Categoria D/7, rendita € 9.582,00, sita in Strada Cinigianese, piano T-1.

L'unità immobiliare risulta un capannone artigianale ed è catastalmente intestata a

██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████

Il capannone si sviluppa totalmente su un unico livello al piano terra; al suo interno è presente un vano deposito al piano soppalco, mentre all'esterno è presente un vano di deposito acqua al piano rialzato.

Esternamente il capannone è circondato da una corte esclusiva, censita all'interno della Particella 258, confinante con un'altra corte dove è presente un'ulteriore fabbricato utilizzato dall'Azienda e non oggetto di pignoramento.

Il capannone è suddiviso internamente da zone che interessano le varie fasi di lavorazioni effettuate dall'Azienda.

Sul lato esposto a Sud è presente l'accesso alla zona inerente la lavorazione del legno, avente una superficie di circa mq 835.40, collegata con la zona di lavorazione dell'alluminio di circa mq 107.48; sul lato esposto a Sud, collegati internamente dalla zona di lavorazione



del legno, sono presenti dei magazzini utilizzati per vernici e solventi, stoccaggio legname, stoccaggio rifiuti e una zona di essiccazione, aventi delle superfici di circa mq 5.78, circa mq 34.36, circa mq 12.06 e circa mq 100.00.

Sul lato esposto ad Ovest sono presenti n. 2 uffici di circa mq. 16.91 e circa mq 22.17, un ripostiglio di circa mq 1.97, un disimpegno di circa mq 1.97, un w.c. di circa mq 2.31, un disimpegno spogliatoio di circa mq 7.45 e n. 2 w.c. di circa mq 2.24 ciascuno; all'interno di uno degli uffici è presente una scala a chiocciola che conduce ad un piano soppalco, dove è presente una vano deposito di circa mq 21.13.

Inoltre sono presenti, al piano terra una centrale termica di circa mq 13.00 e al piano soppalco un deposito di circa mq 12.95, aventi ulteriori accessi esterni situati sul lato Ovest del capannone.

Sul lato esposto a Nord, sul retro del fabbricato, è presente un silos di raccolta dei residui legnosi di lavorazione.

Nelle zone adibite alle lavorazioni e nell'ufficio con il soppalco il fabbricato ha un'altezza di circa m 5.00; nell'ulteriore ufficio e nel disimpegno spogliatoio con i w.c., è presente un controsoffitto in cartongesso che determina un'altezza di circa m 2.80.

Il capannone in oggetto è costituito da una struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo armato prefabbricato, con una fondazione a plinti in cemento armato.

Esternamente il fabbricato è costituito da tamponature realizzate con pannelli prefabbricati in calcestruzzo e da una copertura in lastre autoportanti in calcestruzzo precompresso.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico.

I vani che compongono l'unità immobiliare risultano in normale stato di conservazione; l'unità immobiliare è dotata di impianti e contatori descritti nella relazione del C.T.U. per gli impianti, Arch. Giancarlo Colantuoni.

Il fabbricato in oggetto, censito al Foglio 173, Particella 258, confina a Sud con la Strada Provinciale 7 Cinigianese, ad Ovest con Foglio 173, Particella 389, a Nord con il terreno seminativo censito al Foglio 173, Particella 357 di altra proprietà e ad Est con i terreni seminativi censiti al Foglio 173, Particelle 245 e 260, di altra proprietà.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 24.07.2018 n. 39R e, come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a circa mq 1.210,27.

Superficie utile calpestabile		
Piano terra		
Zona lavorazione legno	mq	835.40
Zona lavorazione alluminio	mq	107.48
Ricovero generatore	mq	2.56
Ricovero compressore ad aria	mq	4.69
Magazzino vernici e solventi	mq	5.78
Magazzino stoccaggio legname	mq	34.36
Ricovero pompe antincendio	mq	3.60
Magazzino stoccaggio rifiuti	mq	12.06



Zona di essiccazione	mq	100.00
Ufficio	mq	16.91
Ufficio	mq	22.17
Ripostiglio	mq	1.97
Disimpegno	mq	1.97
w.c.	mq	2.31
Disimpegno spogliatoio	mq	7.45
w.c.	mq	2.24
w.c.	mq	2.24
Centrale termica	mq	13.00
TOTALE	mq	1.176,19
Piano soppalco		
Deposito	mq	21.13
Deposito	mq	12.95
TOTALE	mq	34.08
Superficie utile complessiva		
Piano terra	mq	1.176,19
Piano soppalco	mq	34.08
TOTALE	mq	1.210,27

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3) e nella documentazione fotografica allegata (All. 4).

QUESITO 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 identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati contenuti nel pignoramento consentono l'univoca identificazione dell'immobile, sito nel Comune di Cinigiano (GR), Frazione di Monticello Amiata, Località La Concia.

QUESITO 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;*

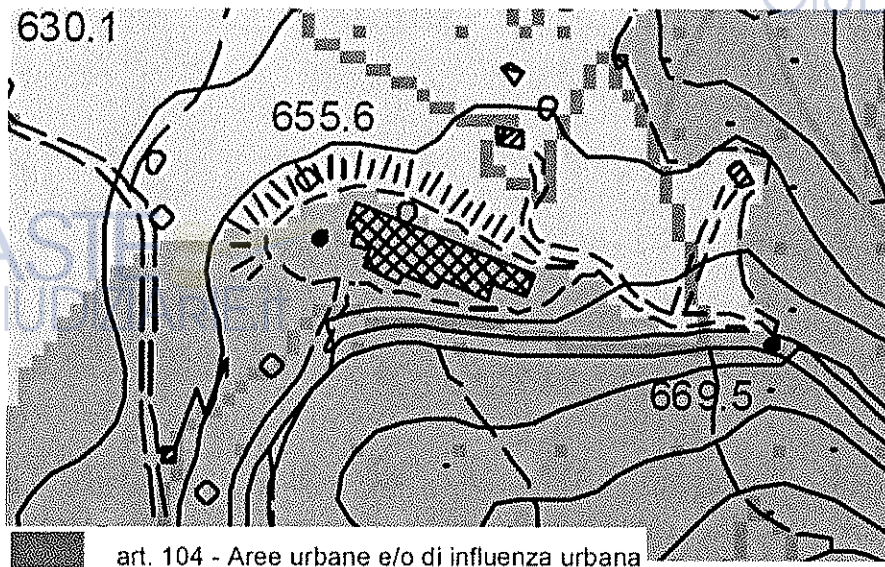
La planimetria catastale dell'immobile pignorato, per quanto appurato durante i sopralluoghi e gli accessi agli atti effettuati, risulta conforme all'attuale consistenza e distribuzione funzionale, come dalla restituzione grafica del rilievo effettuato (All. 3).

QUESITO 5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

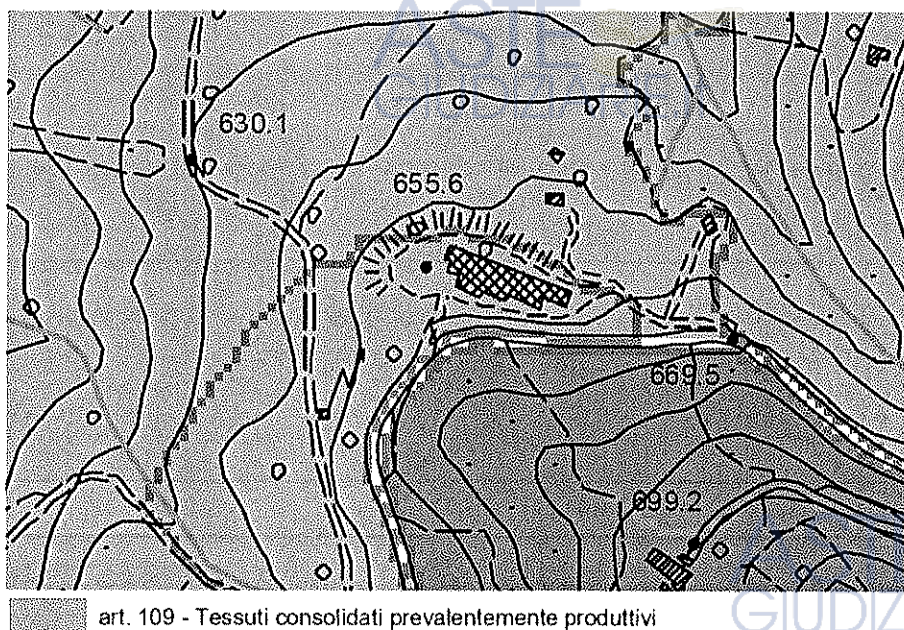
Il Regolamento Urbanistico del Comune di Cinigiano approvato con D.C.C. n. 52 del 21/12/2008, individua l'immobile in oggetto nell'Ambito Urbano, tra le "Aree Urbane e/o di



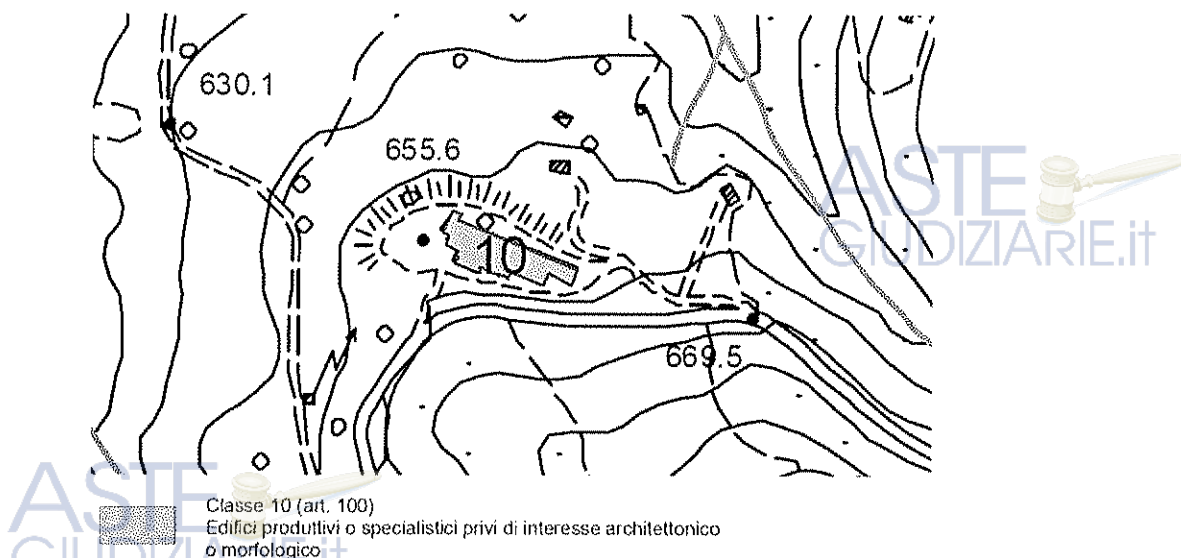
influenza urbana" all'art. 104 delle N.T.A. (Tav. LO 10K), all'interno dei "Tessuti consolidati prevalentemente produttivi" all'art. 109 delle N.T.A. (Tav. LA 10K) e classifica il fabbricato in Classe 10 "Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico" all'art. 100 delle N.T.A. (Tav. LC 10K).



Estratto Tav. LO 10K - Regolamento Urbanistico Cinigiano

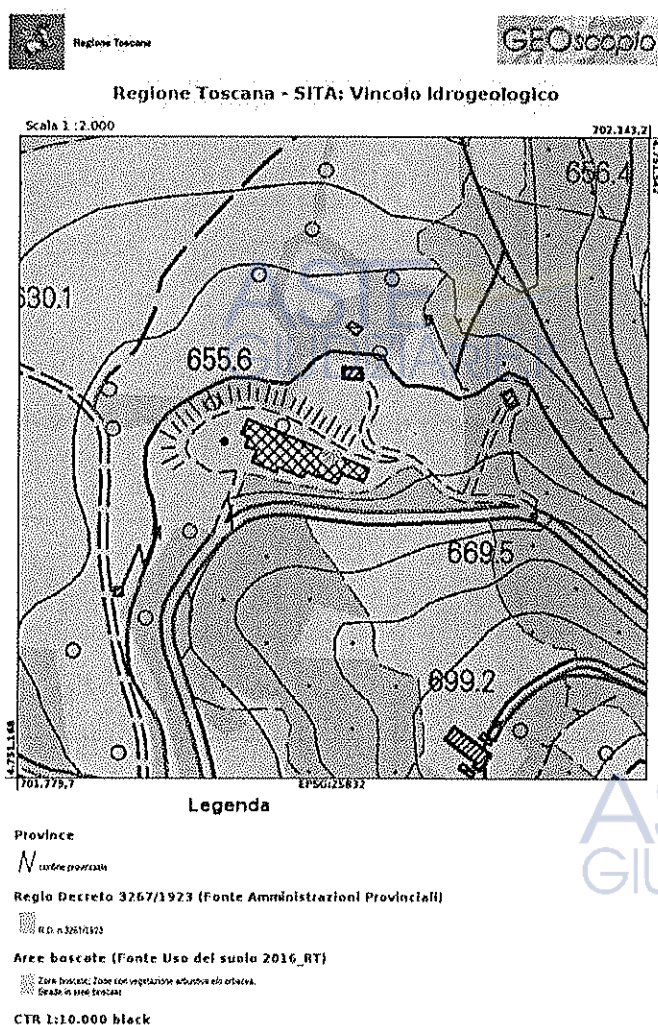


Estratto Tav. LA 10K - Regolamento Urbanistico Cinigiano



Estratto Tav. LC 10K - Regolamento Urbanistico Cinigiano

Come visibile dalla Cartografia della Regione Toscana, sotto riportata, nell'area in oggetto risulta presente il Vincolo Idrogeologico, come da Regio Decreto 3267/1923.



Estratto Cartografia Regione Toscana - SITA: Vincolo Idrogeologico



Si riportano di seguito gli interventi consentiti agli immobili presenti nei Tessuti consolidati prevalentemente produttivi, descritti all'art. 109 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Cinigiano (GR):

(...)4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VI Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 5 e 6.

- a) sfruttamento una tantum della eventuale capacità edificatoria attribuita dal previgente P.R.G.C. e non ancora utilizzata prima dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, realizzabile mediante nuovi corpi di fabbrica, addizioni volumetriche (preferibilmente in sopraelevazione), ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione parziale o totale riferito all'intero lotto urbanistico di riferimento. Lo sfruttamento della capacità edificatoria di cui trattasi è ammessa anche su eventuali lotti urbanistici ineditati, a condizione che il 20% della superficie di tali lotti venga destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- b) incremento una tantum nella misura del 5% della superficie utile lorda (Sul) legittima di ciascun edificio esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - esclusi volumi secondari (VS) e manufatti a trasformabilità limitata (TL) - realizzabile mediante addizione volumetrica (preferibilmente in sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento;
- c) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 5;
- d) incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile (Sul);
- e) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- f) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- g) realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
- h) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
- i) realizzazione di volumi tecnici interrati;
- j) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 102 e 103;
- k) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. (...)

Si riportano di seguito gli interventi consentiti agli immobili di Classe 10, descritti all'art. 100 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Cinigiano (GR):

(...) 1. E' attribuita la Classe 10 agli edifici di origine recente realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) nei quali non si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3';
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 10 sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nei seguenti casi:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VII Capo II delle presenti norme, nei limiti stabiliti dalle disposizioni che regolano i singoli tessuti;

Gli interventi urbanistico-edilizi sopra elencati sono comunque subordinati al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, laddove comportino:

- incremento di volume (V);



- incremento di superficie utile lorda (Sul);
- aumento del numero di unità immobiliari;
- modifica della destinazione d'uso.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 3, sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.

All'interno delle aree urbane delle presenti norme tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

4. All'interno delle aree urbane delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, ove consentito):

- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica.

Inoltre:

- sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume (V) legittimo esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano le singole aree. (...)

QUESITO 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 della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

Il sottoscritto C.T.U., effettuato il necessario accesso agli Uffici Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Cinigiano in data 25/09/2018, ha preso visione delle seguenti pratiche edilizie inerente l'immobile oggetto di pignoramento (All. 5):

PRATICHE EDILIZIE:

1. Pratica Edilizia n. 109 registrata presso il Comune di Cinigiano in data 24/05/1968, prot. 2481, redatta dal Tecnico Geom. Diaziani Emole e inerente la costruzione del fabbricato, con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 07/06/1968 e Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori rilasciato al Sig. [REDACTED] in data 24/06/1968; alla Pratica in oggetto sono state collegate le ulteriori pratiche edilizie p.e. 262/ 1969 (ampliamento), p.e. 13/1976 (costruzione silos per raccolta polveri prodotte dalla lavorazione del legno) e p.e. 19/1979 (ampliamento);

2. Pratica Edilizia n. 53/1993 registrata in data 12/07/1993, prot. gen. N. 5208, redatta dal Tecnico Geom. Magazzini Alessio, intestata a [REDACTED] per la costruzione di capannone insediamento artigianale in zona p.i.p. di Monticello Amiata con Concessione rilasciata in data 25/11/1993 e successiva variante in corso d'opera registrata in data 27/06/1995, prot. gen. N. 4789, presentata da [REDACTED] per la variante in corso d'opera alla realizzazione di insediamento artigianale in area p.i.p. di Monticello Amiata per ampliamento settore uffici, con concessione rilasciata in data 11/10/1996.



3. Pratica Edilizia Denuncia Inizio Attività registrata in data 07/11/1996, prot. n. 8319 del 16/11/1996, redatta dal Tecnico Geom. Simi Sergio, intestata a [REDACTED] relativa alla realizzazione di due piccoli volumi tecnici e modifiche interne al fabbricato, con fine dei lavori in data 18/11/1996.

4. Certificato di agibilità inerente il fabbricato destinato a Laboratorio artigianale di falegnameria, registrato in data 18/11/1996 dal Sig. [REDACTED] e rilasciato in data 25/10/1996, prot. 8364.

5. Pratica Edilizia Denuncia Inizio Attività n. 24/2010, registrata il 18/03/2010, prot. 5877, redatta dal Tecnico Geom. Luca Limberti, intestata al Sig. [REDACTED] inerente l'installazione di impianto fotovoltaico costituito da n. 288 pannelli fotovoltaici sulla copertura del capannone artigianale, avente una potenza di 69,12 Kwp.

Si ritiene opportuno precisare che, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cinigiano, non sono state identificate ulteriori pratiche edilizie relative al bene oggetto di stima.

Presa visione delle pratiche edilizie sopra elencate, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento, per quanto appurato durante i sopralluoghi e gli accessi agli atti effettuati, risulta sostanzialmente conforme con i documenti registrati agli atti, tranne che per modeste difformità in alcune dimensioni, comunque rientranti nelle tolleranze ammesse.

Tuttavia, si riscontra quanto segue:

1. Sul prospetto Ovest del fabbricato, come visibile dalle foto n. 2, 29 e 30, è visibile una scala che conduce a locali situati ad un piano interrato. In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere a tali locali. Come visibile dalle planimetrie agli atti registrate nelle Pratiche Edilizie presso il Comune di Cinigiano e dalle planimetrie catastali, tali locali siti al piano interrato non risultano presenti.

Considerando che trattasi di una difformità rilevante si stabilisce che, qualora fosse previsto dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cinigiano e conseguentemente al rilascio delle autorizzazioni ai fini Vincolo Idrogeologico, l'intervento potrebbe risultare presumibilmente sanabile mediante una pratica di Accertamento di Conformità in sanatoria (art. 209 L.R. Toscana n. 65/2014), procedendo con la regolarizzazione dei volumi interrati abusivi. La sanabilità di tale abuso non risulta quantificabile in quanto non si conoscono né le superfici e i volumi di tali locali, né gli oneri che potrebbero essere richiesti dal Comune di Cinigiano per la regolarizzazione. A tal riguardo si ritiene opportuno effettuare la messa in pristino dell'ultimo stato legittimo, mediante il tamponamento della scala esterna, al fine di non garantire l'accesso ai locali interrati, creando un vuoto tecnico.

Per le spese da sostenere per il ripristino sopra citato, si attribuisce un valore a corpo di € 4.000,00.

2. Sul prospetto Est del fabbricato, come visibile dalle foto n. 7 e 27, risulta presente un box in lamiera, presumibilmente utilizzato come magazzino esterno, non illustrato dalle planimetrie agli atti. Si ritiene opportuno il ripristino allo stato di fatto mediante la rimozione del box.



Per le spese da sostenere per il ripristino sopra citato, si attribuisce un valore a corpo di € 500,00.

3. Sul prospetto Est del fabbricato, come visibile dalla foto n. 28, risultano presenti anche delle tettoie esterne, utilizzate come magazzini esterni, non illustrati dalle planimetrie agli atti. Si ritiene opportuno il ripristino allo stato di fatto mediante la loro rimozione.

Per le spese da sostenere per il ripristino sopra citato, si attribuisce un valore a corpo di € 500,00.

QUESITO 7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti; provveda, in questo 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;

Si costituisce un unico lotto di vendita.

QUESITO 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 di 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO 9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla data 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 in 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 pignoramento risulta di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], c.f.: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Sull'immobile oggetto di procedura risulta registrato un contratto di locazione di azienda, come visibile dall'Attestazione dell'Agenzia delle Entrate del 19/09/2018 (All. 6):

- Contratto di locazione di azienda registrato il 24/02/2016 presso l'Ufficio Territoriale di Genova 1 al n. 2848 serie 1T, repertorio numero 4258, raccolta numero 2709, tra la [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED], c.f.: [REDACTED] in persona dell'Amministratore Unico Sig. [REDACTED] e la [REDACTED]



con sede in [REDACTED]
[REDACTED] c.f.: [REDACTED] in persona dell'Amministratore Unico Sig. [REDACTED]
[REDACTED] Il contratto comprendeva tutti gli immobili della [REDACTED]
[REDACTED] tra cui anche l'immobile oggetto di pignoramento, censito al Foglio 173, Particella 258.

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

Come enunciato in risposta al precedente quesito 9, l'immobile non risulta occupato da coniugi separati o ex coniugi del debitore esecutato.

QUESITO 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 resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;*

Non risultano presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO 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 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 ad 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).*

La stima dell'immobile è stata eseguita con metodo di stima sintetico per comparazione, individuando il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, sulla base della comparazione dei prezzi correnti per immobili analoghi a quello oggetto di stima, rilevati mediante indagine di mercato, nonché sulla base della propria conoscenza ed esperienza in materia di compravendite di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

La superficie commerciale è stata calcolata, mediante la misurazione delle restituzioni grafiche dei rilievi con strumenti digitali, secondo i criteri contenuti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia delle Entrate e facilmente consultabili nel sito internet dell'Agenzia delle Entrate alla pagina web: <https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Manuali+e+guide/Il+manuale+della>



Come visibile dall'elaborato allegato (All. 7), la **superficie commerciale** è stata dunque rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali.

Sono stati oggetto di comparazione i prezzi correnti per immobili, analoghi a quello oggetto di stima, rilevati mediante indagine di mercato.

L'indagine di mercato è stata condotta consultando le pagine web di Agenzie Immobiliari operanti nella Provincia di Grosseto, Comune di Cinigiano nel settore della compravendita immobiliare; dalla ricerca effettuata si denota una carenza di immobili in vendita analoghi a quello oggetto di procedura e, quindi, si individua il più probabile valore di mercato tenendo conto soprattutto dei Valori di Mercato consultati nella Banca Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto riguarda gli immobili ad uso artigianale, i valori desumibili dall'indagine di mercato sono risultati oscillanti tra € 330,00 ed € 435,00 al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata.

Per quanto sopra detto ed in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, in considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate, dello stato di fatto dei luoghi emerso in sede di sopralluogo e dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, tenendo conto che sull'immobile risultano essere presenti anche degli impianti consistenti, tra cui un impianto fotovoltaico installato sulla copertura avente una potenza di circa Kwp 69.12 installato nel 2010, si ritiene che il valore intermedio, tra quelli rilevati, di € 400,00 al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata, sia il più probabile valore di mercato da attribuirsi al bene.

Si descrive di seguito la stima finale inerente il lotto costituito:

Il lotto è costituito da un capannone artigianale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano al Foglio 173, Particella 258, Categoria D/7, rendita € 9.582,00, sito in Strada Cinigianese, piano T-1, intestato a [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Il capannone si sviluppa al piano terra, è circondato dalla corte esclusiva Particella 258 ed è costituito da una zona di lavorazione del legno di circa mq 835.40, una zona di lavorazione dell'alluminio di circa mq 107.48, magazzini utilizzati per vernici e solventi, stoccaggio legname, stoccaggio rifiuti e una zona di essiccazione, aventi una superficie complessiva di circa mq 152.20, n. 2 uffici di circa mq. 16.91 e circa mq 22.17, un ripostiglio di circa mq 1.97, un disimpegno di circa mq 1.97, un w.c. di circa mq 2.31, un disimpegno spogliatoio di circa mq 7.45 e n. 2 w.c. di circa mq 2.24 ciascuno; all'interno di uno degli uffici è presente una scala a chiocciola che conduce ad un piano soppalco, dove è presente una vano deposito di circa mq 21.13.

Inoltre sono presenti, al piano terra una centrale termica di circa mq 13.00 e al piano soppalco un deposito di circa mq 12.95.

Esternamente sono presenti un silos di raccolta dei residui legnosi di lavorazione ed



un impianto fotovoltaico di circa Kwp 69.12, installato sulla copertura del fabbricato.

Superficie commerciale totale		
Capannone artigianale	mq	1.270,00

Stima capannone: mq 1.270,00 x €/mq 400,00 = € 508.000,00

TOTALE € 508.000,00

Da tale cifra si ritiene tuttavia opportuno detrarre i costi inerenti la messa in pristino del piano interrato e la rimozione del box in lamiera e delle tettoie, individuati nella cifra complessiva in € 5.000,00 (in risposta al quesito 6) e, pertanto si considera un valore finale di: € 508.000,00 - 5.000,00 = € 503.000,00

Si attribuisce al Lotto un valore di € 503.000,00

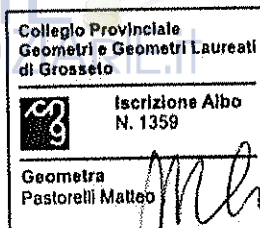
CONCLUSIONI

Secondo le risultanze degli accertamenti fatti per rispondere ai quesiti del Giudice, il sottoscritto CTU ritiene che il bene pignorato, come già sopra descritto, possa costituire un unico lotto del valore di € 503.000,00

Grosseto, 17/03/2019

Il C.T.U.

Geom. Matteo Pastorelli



Sono allegati alla presente Relazione:

ALLEGATO 1- Verbali di accesso;

ALLEGATO 2- Ispezioni ipotecarie, visure, mappa e planimetria catastale;

ALLEGATO 3- Restituzione grafica dei rilievi;

ALLEGATO 4- Documentazione fotografica;

ALLEGATO 5- Pratiche edilizie;

ALLEGATO 6 - Contratto di locazione;

ALLEGATO 7 - Schema di calcolo della superficie commerciale.