Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

TRIBUNALE DI SIENA
UFFICIO ESCUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE
Dott. Flavio Mennella

OGGETTO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA) R.G.E.107/2024

CREDITORE

DEBITORE

UDIENZA 19 giugno 2025

RELAZIONE TECNICA ESPERTO ESTIMATORE

STUDIO TECNICO CALDERAI
Dott. Geom. Calderai Claudio
P.zza F. Bargagli Petrucci n° 22-53100 Siena
Tel. 0577-223797 -Cell. 335-7040857
c.f. CLDCLD69B04I726D
e-mail: studiotecnicocalderai@virgilio.it

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d18868264 8dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

Sommario

INTRODUZIONE 3
OPERAZIONI PERITALI 4
RELAZIONE DI PERIZIA 4
DOCUMENTAZIONE IN ATTI 4
INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE 5
PROVENIENZA 5
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI 6
CONDOMINIO 6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E VINCOLI 6
DESCRIZIONE IMMOBILI 7
Magazzino (Immobile 2) 7
Negozio (Immobile 3) 8
Negozio (Immobile 6) 9
Magazzino (Immobile 5a) 9
Magazzino (Immobile 5b) 9
Uffici (Immobile 5c) 10
Abitazione (Immobile 5d) 11
Superficie Commerciale 11
Riferimenti catastali 13
CONFORMITÀ DESCRIZIONE IMMOBILI 14
VARIAZIONE CATASTALE 15
STRUMENTI URBANISTICI 15
TITOLI AUTORIZZATIVI 17
DIFFORMITÀ EDILIZIE 17
STATO DI OCCUPAZIONE 18
CONTRATTO DI LOCAZIONE 18
CARATTERISTICHE IMPIANTI 20
LOTTI DI VENDITA 20
VALORE DI STIMA 20
PIGNORAMENTO PRO QUOTA 23
NUDA PROPRIETÀ 23
IMMOBILI ABUSIVI 23
RIEPILOGO FINALE 23
ELENCO ALLEGATI 24

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

In data 31/12/2024il Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott. Flavio Mennella nominava come Tecnico Estimatore nella procedura R.G.E. 29/2024il sottoscritto Dott. Geom. Claudio Calderai (C.F. CLDCLD69BO4I726D) nato a Siena, il 04/02/1969, residente a Siena, Str. Di Monsindoli, 11 e con studio tecnico in Siena, P.zza F. Bargagli Petrucci n. 22, 10 iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n. 1140

Il sottoscritto dichiarava l'insussistenza di condizioni di incompatibilità e prestava giuramento, per via telematica, in data 08/01/2025.

INTRODUZIONE

Il bene oggetto di perizia è costituito da più immobili posti in un medesimo edificio nel Comune di Asciano in Via Martiri della Libertà n. 70:un magazzino e due fondi ad uso commerciale al piano terra, ambienti che occupano in parte il piano terra e la totalità del piano primo, attualmente non classati, ed un'area esterna comune a tutte le unità immobiliari.

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano (A461):

- Magazzino Fg. 138, p.lla595, sub 2, catC/2, Classe 3, Consistenza 27 mq, dati superficie30mq, PT,Rendita euro 46,02;
- Negozio/bottega Fg. 138, p.lla595, sub 3, catC/1, Classe 1, Consistenza 53 mq, dati superficie 57 mq, PT, Rendita euro 427,01;
- Negozio/bottega Fg. 138, p.lla595, sub 6, catC/1, Classe 1, Consistenza 86 mq, dati superficie 92 mq, PT, Rendita euro 692,88;
- Unità in corso di costruzione Fg. 138, p.lla595, sub 5, catF/3, PT e P1
- Bene Comune Fg. 138, p.lla595, sub 1, Bene comune non censibile - Partita speciale A

Il pignoramento dei beni è stato promosso dalla)nei confronti della)per una quota pari al 100% dei beni, a causa della inadempienza della stessa alle obbligazioni assunte con nei confronti Banca Chianti Banca Credito Cooperativo S.C. per mutuo ipotecario, per un importo pari a euro 163.608,51 (di cui euro 150.491,85 per quota capitale, euro 8.339,58 per quota interessi, euro 544,63 per interessi di mora ed euro 4.232,45 per interessi sospesi).

A garanzia della concessione del mutuo ipotecario fu concessa ipoteca volontaria sugli immobili della in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante, (parte mutuaria) ed (parte fideiubente) per un capitale pari a euro 200.000,00 e per complessivi 400.000,00, iscritta presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità al n. 682 RP del 24/05/2013.

Nel presente provvedimento, inoltre, non ci sono intervenuti.

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo del compendio immobiliare in data

In tale occasione è stata verificata la consistenza dei beni, le condizioni di conservazione, lo stato di occupazione e le caratteristiche di strutture ed impianti.

Inoltre, ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le necessarie ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare, Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio e Sportello Unico Edilizia Comune di Siena.

Acquisite le necessarie informazioni, il sottoscritto espone quanto segue, in base ai compiti specifici dell'esperto estimatore ed in base alle indicazioni fornite in fase di nomina

RELAZIONE DI PERIZIA

DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Il sottoscritto ha verificato la documentazione depositata dal creditore procedente ed essa risulta esauriente.

Sono, inoltre, stati controllati dati catastali e la conformità tra la descrizione dei beni e quella contenuta nel pignoramento. I beni immobiliari oggetto della presente e relativi diritti e pertinenze, sono indicati nell'atto di pignoramento così come segue:

MAGAZZINO - Comune di Asciano (SI), Via Martiri della Libertà, piano terra

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
138	595	Sub. 2	C/2	3	27mq	46,02

NEGOZIO - Comune di Asciano (SI), Via Martiri della Libertà, piano terra

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
138	595	Sub. 3	C/1	1	53mq	427,01

NEGOZIO - Comune di Asciano (SI), Via Martiri della Libertà, piano terra

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
138	595	Sub. 6	C/1	1	86mq	692,88

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Comune di Asciano (SI), Via Martiri della Libertà, piano terra-piano primo

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

138	595	Sub. 5	F/3			

BENE COMUNE - Comune di Asciano (SI), Via Martiri della Libertà

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
138	595	Sub. 1	Bene comune non censibile - Partita speciale A			

ENTE URBANO - Comune di Asciano (SI), Via Martiri della Libertà

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
138	595					

NOTA: La definizione di ente urbano specifica che vi è stato un aggiornamento di tipo mappale a riguardo dei terreni (Catasto terreni) inserendo nuovi fabbricati. Il mappale in qualità di "ente urbano" risulterà quindi ai terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane", come attività commerciali, residenziali, industriali etc.

Nell'atto di pignoramento il tutto è riportato come intestato a

INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE

Si allegano alla presente, elaborato planimetrico (All.1)planimetrie catastali degli immobili pignorati, (All.2),visure storiche catastali (All.3), le planimetrie relative allo stato approvato degli ultimi interventi edilizi, SCIA 3021 del 27/03/2013 e SCIA 6270 del 01/07/2014(All.4).

Relativamente all'atto di provenienza, si allega inoltre, la nota di trascrizione dell'atto di compravendita, nei quali si fa riferimento all'acquisto del terreno su cui, in seguito, è stato costruito il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare (All.5).

PROVENIENZA

Quanto alla provenienza ultraventennale, essa risulta presente in atti ed in particolare è indicata nel certificato notarile, dove si attestano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del ventennio. Inoltre, il sottoscritto ha verificato i dati presso il competente Ufficio del Territorio di Siena Servizio di Pubblicità Immobiliare.

I beni pignorati sopra descritti, siti nel Comune di Asciano, attualmente risultanti di proprietà dell'AZIENDA), sono pervenuti alla suddetta Società come segue:

- dal Signor per atto di compravendita a rogito del Notaio Martini Andrea in data 21/10/20210, rep. N. 146528/17408, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena il 04/11/2010 al n. 6270RP per i diritti pari a 1/1 di proprietà;

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

- al Signor a rogito del Notaio Favilli Francesco in data 27/05/2009, rep. n. 478, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena il 15/02/2000 al n. 1482RP per i diritti pari a 1/1 di proprietà;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI

Lo scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Siena in data 24/05/2013 al numero682RP, a favore di Chianti Banca-Credito Cooperativo S.C. (C.F. 01292880521) con sede in Monteriggioni (Siena), a carico della .a garanzia di mutuo fondiario per un ammontare pari a euro 400.000,00, di cui euro 200.000,00 di capitale, della durata originaria di anni 20, con atto per Notaio Coppini Riccardo, in data 21/05/2013, rep. n. 61195/24888.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Siena in data 30/07/2024 al numero 5156RP a favore della Società Bcc Npls 2022 S.r.l.

VINCOLI

Sul bene risultano gravare i seguenti vincoli:

- Vincolo derivante dall'atto di compravendita immobiliare a favore di dal a rogito del Notaio Martini Andrea in data 21/10/20210, rep. N. 146528/17408, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena il 04/11/2010 al n. 6270RP: relativamente al Catasto del Comune di Asciano, foglio 138, l'attuale particella 595 è gravata da servitù di passo a favore dell'adiacente particella 594 al fine di consentire il collegamento alla prossima Strada Provinciale.
- Nel citato atto di compravendita, trattandosi ai tempi di terreni (Catasto Terreni) le particelle 192 e 589, successivamente variate/soppresse ed attualmente corrispondenti alla particella 595 (Catasto Urbano), costituivano le particelle serventi in favore delle particelle 571, 588 e 590(Catasto Terreni), attualmente corrispondenti alla particella 594(Catasto Urbano).

CONDOMINIO

L'immobile oggetto della presente relazione non fà parte di un condominio formalmente costituito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E VINCOLI

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

Le formalità pregiudizievoli e vincoli rilevati sono quelli indicati nel precedente punto della presente relazione.

DESCRIZIONE IMMOBILI

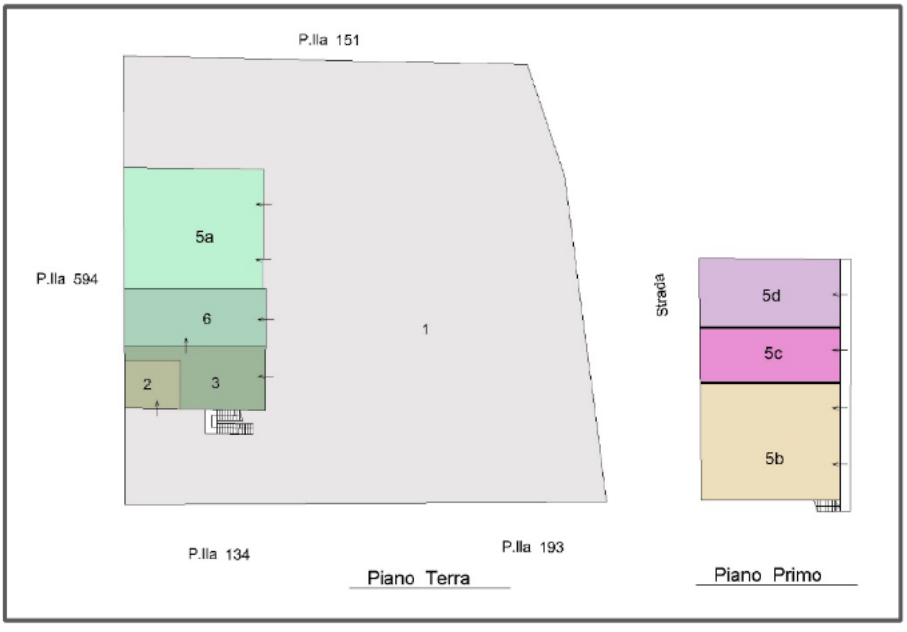
I beni oggetto della presente relazione sono siti in Asciano e più esattamente ad est del centro urbano, lungo la Strada Provinciale 26, all'internodi un'area di margine, caratterizzata dalla presenza di fabbricati artigianali inframezzati con rari edifici a uso residenziale (All.6).

Posto in una zona pianeggiante, l'area si sviluppa per lo più all'interno di un tracciato stradale chiuso composto da Via Martiri della Libertà e Via Enrico Mattei.

Gli immobili sono inclusi in un più ampio fabbricato, a prevalente vocazione artigianale, composto da due piani fuori terra, realizzato con pilastri prefabbricati e tamponature esterne in pannelli granigliati e copertura a shed.

Le aperture del piano terra sono caratterizzate da grandi infissi scorrevoli con pannelli ad apertura a libro e finestre a nastro laterali, mentre il piano superiore è caratterizzato da portefinestre e finestre in PVC, in parte dotate di oscuranti quali persiane, realizzate nei medesimi materiali.

Ai fini di una agevole descrizione degli immobili si allega uno schema in cui la numerazione corrisponde al numero di particella catastale, tenendo conto che la particella 5, catastalmente definita in corso di costruzione, presenta più immobili a diversa destinazione; pertanto, questi ultimi saranno indicati dal numero 5 seguito da lettere in successione:



Magazzino (Immobile 2)

Il magazzino è situato al piano terra e in posizione decentrata rispetto al prospetto principale, con accesso di fianco sul lato nord ovest dell'edificio.

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

Di forma rettangolare, l'ambiente presenta un'altezza pari a circa 5m ed è caratterizzato da un piccolo soppalco, corrispondente al solaio di copertura dei servizi igienici del locale adiacente. Le pareti perimetrali del magazzino, al di sotto dell'altezza individuata dal soppalco, sono in parte intonacate e comunque tutte tinteggiate di bianco, mentre la parte superiore mostra murature al grezzo realizzate in blocchi di cemento. Il pavimento interno è stato realizzato con un piano in malta di cemento.

Sulle superfici perimetrali sono visibili tubature a vista riconducibili da un lato all'impianto idrosanitario di un servizio igienico realizzato in un secondo momento nel locale adiacente dall'altro ad un impianto di areazione e da alcuni attacchi idrici.

Il magazzino allo stato attuale è vuoto in quanto, a seguito di un sopralluogo di ispettori della USL in data 10/03/2022, è emerso che conseguentemente alla perdita dei requisiti minimi igenico-santiari di cui all'autorizzazione sanitaria relativa al deposito e vendita di prodotti fitosanitari (Comune di Asciano in data 13/08/2019), i locali venivano posti sotto sequestro (All.7)

Consistenza

Magazzino 2 - PT

SUP. CALPESTABILE	***MQ.***	***27,33***
SUP. LORDA	***MQ.***	***30,20***

Negozio (Immobile 3)

Il negozio è situato al piano terra dell'edificio, con accesso sul prospetto principale ed è collegato all'immobile 6 tramite una porta interna.

Esso è costituito da un locale destinato a vendita e consumazione di prodotti alimentari, di altezza pari a circa 5m. Nel medesimo ambiente è stato ricavato, in secondo momento, un servizio igienico per disabili con antibagno, realizzato a mezzo di una "scatola" in muratura addossata alla parete nord-ovest. Un secondo servizio igienico, anch'esso dotato di antibagno e di altezza pari a circa 2.4m[1], è collegato al negozio tramite una porta; tuttavia, le dimensioni di quest'ultimo non potevano soddisfare le normative di accessibilità per disabili; pertanto, successivamente, si è provveduto a realizzare un secondo bagno.

Un'ulteriore porta interna mette in comunicazione l'immobile in oggetto col negozio adiacente (Immobile 6).

I locali sono intonacati parzialmente, tuttavia le superfici sono completamente tinteggiate, anche direttamente sui piani realizzati in blocchi splittati, con i colori grigio e bianco; il pavimento è stato realizzato in cemento e l'unico ambiente provvisto di piastrelle risulta il bagno non accessibile ai disabili.

L'impianto elettrico risulta per lo più a vista essendo stato realizzato sopra traccia.

Consistenza

Negozio 3 - PT

Negozio	mq.	45,45

[1] Il solaio di copertura del bagno risulta essere il piano basamentale del soppalco del locale adiacente (immobile 2)

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d18868264 8dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

Servizio ig. disabili	mq.	5,41
Servizio ig.	mq.	7,80
SUP. CALPESTABILE	***MQ.***	***58,66***
SUP. LORDA	***MQ.***	***65,46***

Negozio (Immobile 6)

Il negozio è situato al piano terra con accesso principale sul fronte del fabbricato ed è collegato all'immobile 2 tramite una porta interna.

Trattasi di un ambiente rettangolare con altezza pari a circa 5m, privo di qualsiasi tipo di ripartizione interna.

Le superfici verticali, intonacate solo per una piccola porzione, risultano parzialmente tinteggiate nei colori azzurro, giallo e bianco, mentre la parete di fondo, e parte di una parete longitudinale rimangono al grezzo; la pavimentazione è realizzata in cemento.

L'impianto elettrico è sopra traccia.

Consistenza

Negozio 6 - PT

SUP. CALPESTABILE	***MQ.***	***87,54***
SUP. LORDA	***MQ.***	***91,87***

Magazzino (Immobile 5a)

Il magazzino è situato al piano terra ed è dotato di due accessi: uno sul fronte del fabbricato e l'altro lateralmente ad esso. Sempre in posizione laterale sono situate le finestre a nastro, poste nella parte alta dell'ambiente. Il magazzino si presenta privo di finiture anche se ingombro di scaffali: le pareti sono al grezzo e la pavimentazione è realizzata in cemento.

Sono visibili alcune tubazioni discendenti dal piano superiore e l'impianto elettrico risulta a vista.

Consistenza

Magazzino 5a - PT

SUP. CALPESTABILE	***MQ.***	***178,60***
SUP. LORDA	***MQ.***	***187,50***

Magazzino (Immobile 5b)

Il magazzino è situato al piano primo e si raggiunge per mezzo di una scala laterale esterna in ferro, cui si accede ad un terrazzo-ballatoio, che disimpegna l'intero piano. L'accesso all'ambiente è garantito da due portefinestre in affaccio sul terrazzo mentre finestre a nastro sono poste sul lato nord-ovest. Un'ulteriore fonte di luce naturale è assicurata da una vetrata continua posta in alto, sul rialzo dell'ala di tetto. Il magazzino non presenta ripartizioni interne, tuttavia una sorta di soppalcatura posticcia consente l'accesso ad un rialzo costituito dal solaio di copertura degli altri ambienti posti al primo

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

piano (Uffici – Immobile 5c ed Abitazione - Immobile 5d). Con struttura portante a vista, le pareti sono prive di finitura ed il pavimento è realizzato in cemento.

Consistenza

Magazzino 5b – P1

SUP. CALPESTABILE	***MQ.***	***178,90***
TERRAZZO	***MQ.***	***15,00***
SUP. LORDA	***MQ.***	***187,50***

Uffici (Immobile 5c)

L'immobile, posto al piano primo, ha accesso da una grande portafinestra in affaccio sul terrazzo-ballatoio. Esso è costituito da un ambiente di altezza pari a 2.72m, da cui si diparte un corridoio che mette in comunicazione l'ufficio con un servizio igienico, cieco, posto alla fine di esso in posizione laterale. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate di bianco, mentre la parete che separa l'ufficio dal magazzino, realizzata in blocchi splittati tinteggiati di bianco. Il pavimento ed il rivestimento del bagno sono realizzati in ceramica mentre il soffitto è rivestito da pannelli a quadrotti in polistirene su profilati metallici.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia.

Rispetto alla conformazione attuale dell'immobile risulta una discrepanza secondo quanto desunto dagli atti concessori depositati presso Il competente ufficio edilizia del Comune. Infatti, due ambienti, ciechi, situati lungo il corridoio risultano attualmente con accesso tamponato, mentre sono entrati a far parte dell'adiacente abitazione cui risultavano comunque originariamente collegati.

Non risultando gli immobili del primo piano accatastatati e facendo riferimento alle planimetrie desunte presso i competenti uffici, si ritiene opportuno considerare i due ambienti cui si fa riferimento facenti parte del presente immobile, pertanto saranno indicati con asterisco.

Consistenza

Uffici 5c – P1

Ufficio	mq	42,30
Corridoio	mq	16.20
Bagno	mq	5,90
Ambiente 1*	mq	12,00
Ambiente 2*	mq	12,00
SUP. CALPESTABILE	***MQ.***	***88,40***
TERRAZZO	***MQ.***	***7,60***
SUP. LORDA	***MQ.***	***94,30***

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d18868268dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

Abitazione (Immobile 5d)

Anticipatamente alla descrizione occorre precisare che purtroppo non è stato possibile sincerarsi della reale situazione dell'immobile in quanto tutte le stanze presentavano mobili, apparecchi e suppellettili completamente obliterati da teli ed i presenti non hanno offerto alcuna collaborazione.

Come gli altri immobili posti al piano primo, l'accesso all'abitazione avviene tramite una grande portafinestra che si affaccia sul terrazzo-ballatoio. Da quest'ultima si entra in un soggiorno verosimilmente dotato di piano cottura a cui, tramite una porta, è collegato il disimpegno della zona notte. Il soggiorno, oltre ad esser fornito di portafinestra ha una finestra con affaccio laterale. Il corridoio disimpegna due camere da letto e due servizi igienici, di cui uno privo di finestre, oltre agli ambienti ciechi che sarebbero di pertinenza dell'immobile 5c (Uffici). I bagni sono forniti l'uno di doccia e l'altro di vasca.

Tutte le finestre sono realizzate con profilati in PVC, sono dotate di vetro-camera e presentano oscuranti in alluminio di colore verde. Per quanto riguarda le porte interne, realizzate in legno e presentano una fattura lineare, con doppia riquadratura ed elementi in metallo brunito.

L'appartamento presenta finiture di buon livello: i pavimenti interni sono realizzati in ceramica beige di formato quadrato per quanto riguarda il disimpegno ed il soggiorno, mentre le camere presentano una pavimentazione in parquet chiaro a listelli. I servizi igienici hanno le pareti rivestite da piastrelle di grande formato nei colori grigio e beige. Le pareti sono tutte tinteggiate di colore bianco.

Le condizioni manutentive risultano molto buone anche perché si evince che le finiture siano state realizzate in tempi recenti.

La dotazione impiantistica presumibilmente è quella consueta con impianti sottotraccia; tuttavia, non è stato possibile visionare né i corpi riscaldanti né la caldaia mentre i presenti in rappresentanza del soggetto esecutato riferiscono che la fornitura d'acqua e buona parte degli impianti stessi sono collegati agli adiacenti locali corrispondenti ad altra proprietà.

Consistenza

Abitazione 5d – P1

Soggiorno	mq	29,20
Corridoio	mq	9,10
Camera	mq	15,15
Camera	mq	15,35
Bagno finestrato	mq	7,55
Bagno cieco	mq	4,85
SUP. CALPESTABILE	***MQ.***	***81,20***
TERRAZZO	***MQ.***	***7,40***
SUP. LORDA	***MQ.***	***92,60***

Superficie Commerciale

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo quanto esposto nello "Standard Unico Provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale" approvato dalla consulta interassociativa dei professionisti dell'Immobiliare della provincia di Siena.

Magazzino (Immobile 2)

DESTINAZIONE	S.L.	COEFF.	TOT. PARZ.
MAGAZZINO	MQ. 30,20	100%	MQ. 30,20
TOT. SUP. COMM. MAGAZZINO			MQ. 30,20

Negozio (Immobile 3)

DESTINAZIONE	S.L.	COEFF.	TOT. PARZ.
NEGOZIO	MQ. 65,46	100%	MQ. 65,46
TOT. SUP. COMM. NEGOZIO			MQ. 65,46

Negozio (Immobile 6)

DESTINAZIONE	S.L.	COEFF.	TOT. PARZ.
NEGOZIO	MQ. 91,87	100%	MQ. 91,87
TOT. SUP. COMM. NEGOZIO			MQ. 91,87

Magazzino (Immobile 5a)

DESTINAZIONE	S.L.	COEFF.	TOT. PARZ.
MAGAZZINO	MQ. 187,50	100%	MQ. 187,50
TOT. SUP. COMM. MAGAZZINO			MQ. 187,50

Magazzino (Immobile 5b)

DESTINAZIONE	S.L.	COEFF.	TOT. PARZ.
MAGAZZINO	MQ. 187,50	100%	MQ. 187,50
TERRAZZO	MQ. 15,00	25%	MQ 3,75
TOT. SUP. COMM. MAGAZZINO			MQ. 191,25

Uffici (Immobile 5c)

DESTINAZIONE	S.L.	COEFF.	TOT. PARZ.
UFFICI	MQ. 94,30	100%	MQ. 94,30
TERRAZZO	MQ. 7,60	25%	MQ 1,90
TOT. SUP. COMM. UFFICI			MQ. 96,20

Abitazione (Immobile 5d)

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

DESTINAZIONE	S.L.	COEFF.	TOT. PARZ.
ABITAZIONE	MQ. 92,60	100%	MQ. 92,60
TERRAZZO	MQ. 7,40	25%	MQ 1,85
TOT. SUP. COMM. ABITAZIONE			**MQ. 94,45**

Riferimenti catastali

Magazzino (Immobile 2) situato nel Comune di Asciano (SI), Via Martiri della Libertà n.70, piano T, interno non specificato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano(A461) come segue:

- Via Martiri della Libertà n. 1[2], Piano T, Foglio 138 Particella 595 Subalterno 2Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 27 mq, rendita catastale euro 46,02; totale superficie 30mq.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
138	595	Sub. 2	C/2	3	27mq	46,02

Negozio (Immobile 3) situato nel Comune di Asciano (SI), Via Martiri della Libertà n.70, piano T, internonon specificato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano (A461) come segue:

- Via Martiri della Libertà n. 1[3], Piano T, Foglio 138 Particella 595 Subalterno 3Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 53 mq, rendita catastale euro 427,01; totale superficie 57 mq.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
138	595	Sub. 3	C/1	1	53mq	427,01

Negozio (Immobile 6) situato nel Comune di Asciano (SI), Via Martiri della Libertà n.70, piano T, internonon specificato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano (A461) come segue:

- Via Martiri della Libertà n. 1[4], Piano T, Foglio 138 Particella 595 Subalterno 6Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 86 mq, rendita catastale euro 692,88; totale superficie 92 mq.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
138	595	Sub. 6	C/1	1	86mq	692,88

[2]Il civico riportato sulla documentazione catastatale è inesatto, infatti si tratta del civico 70 come da stradario del Comune di Asciano.
[3]Cfr nota 2
[4]Cfr nota 2

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

NOTA: In origine tale immobile risultava sub 4, tuttavia, a causa del cambio di destinazione da magazzino a negozio il sub 4 è stato soppresso ed è stato creato un nuovo subalterno (sub 6) – Riferimento: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/08/2021, Pratica n. SI0043444 in atti dal 26/08/2021 Protocollo, NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO, UFFICIALE.1788870.25/08/2021 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A NEGOZIO (n. 43444.1/2021)

Magazzino (Immobile 5a), Magazzino (Immobile 5b), Uffici (Immobile 5c)

Abitazione (Immobile 5d) situati nel Comune di Asciano (SI), Via Martiri della Libertà n.70, piano T-1, interno non specificato, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano (A461) come segue:

- Via Martiri della Libertà n. 1[5], Piano T-1, Foglio 138 Particella 595 Subalterno 5 Categoria F/3, Classe 1, Consistenza 86 mq, rendita catastale euro 692,88; totale superficie 92 mq.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
138	595	Sub. 5	F/3			

Bene Comunesituato nel Comune di Asciano (SI), Via Martiri della Libertà n.70, piano T,censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano (A461) come segue:

- Foglio 138 Particella 595 Subalterno 1, Bene comune non censibile - Partita speciale A, Particelle corrispondenti al catasto terreniComune di ASCIANO (A461) (SI)Foglio 138 Particella 595

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
138	595	Sub. 1	Bene comune non censibile - Partita speciale A			

Ente Urbanosituato nel Comune di Asciano (SI), Via Martiri della Libertà n.70, piano T,censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano (A461) come segue:

- Foglio 138 Particella 595, Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, Particelle corrispondenti al catasto fabbricati Comune di ASCIANO (A461) (SI)Foglio 138 Particella 595, Particella con qualità: ENTE URBANO, Superficie: 2.252 mq.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
138	595		Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1			

Tutti gliimmobili risultano intestati, nella quota pari a 1/1, alla Società SRL (PI 01881990517), Viale Mecenate 36/2 Arezzo (AR)

CONFORMITÀ DESCRIZIONE IMMOBILI

I beni risultano correttamente descritti nell'atto di pignoramento, vi è infatti corrispondenza tra i dati presenti nell'atto e quelli desunti dal censimento catastale.

[5]Cfr nota 2

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Tuttavia, è necessario ribadire, come già indicato, che l'Ente Urbano, così come classificato in termini catastali, riguarda il solo un aggiornamento di tipo mappale derivato dall'inserimento di fabbricati urbani in terreni agricoli, indicando che i suddetti terreni sono passati al Catasto Urbano. Pertanto, in termini di compravendita l'Ente Urbano non ha alcun valore.

VARIAZIONE CATASTALE

Risultano necessari aggiornamenti catastali relativamente al sub.5 inquanto attualmente risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano nella categoria F/3. Trattasi di una categoria provvisoria che si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati. Dal momento che gli immobili appartenenti alla categoria F/3 (immobili 5a, 5b, 5c, 5d) risultano attualmente terminati e comunque utilizzati secondo le destinazioni d'uso desunte dai titoli autorizzativi depositati presso il competente Ufficio del Comune di Asciano, il sottoscritto ritiene che si debba provvedere all'opportuno censimento.

A titolo indicativo si riportano i costi relativi ai necessari aggiornamenti catastali:

- Costo per pratiche catastali per inserimento e variazione catastale per pavimentazione in c.a. e per la pesa a corpo €. 1.500,00
- Costi per l'opportuno censimento alla corretta categoria catastale come da reale stato dei luoghi per gli immobili 5a-5b-5c-5d comprensivo di spese a corpo euro 2.000,00

Totale costi per variazione catastale:

Tot. Euro 1.500,00 + 2.000,00 = €. 3.500,00 + iva al 22% = €. 4.270,00 arrotondato ad euro 4.300,00

STRUMENTI URBANISTICI

Secondo il regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 31 marzo 2017l'area su cui insistono i beni pignorati fa parte zona "CITTÀDELLA PRODUZIONE - Aree ed edifici prevalentemente produttivi" (All.8), di cui all'art. 111 delle NTA:

Art.111 Le aree della produzione

1. Sono così indicate dal Rule aree edificate a prevalente destinazione artigianale e industriale, classificate daIPTCPdi Sienacome aree produttive d'interesse comunale. In tali aree gli interventi ammessi devono promuovere:

- un appropriato inserimento nel contesto;

- il miglioramento dell'efficienza energetica e la riduzione degli impatti sulle risorse naturali;

- la sistemazione del verde e il decoro degli spazi aperti pertinenziali, con particolare riguardo a quelli che fronteggiano la viabilità pubblica.

2. Nel sub sistema sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Industriale e artigianale

- direzionale

- di servizio

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

- commerciale, comprendendo medie strutture commerciali di vendita, pubblici esercizi e ristoranti, attività commerciali al dettaglio che necessitano di grandi superfici per l'esposizione dei prodotti o che sono esercitabili nella stessa sede unitamente alle attività commerciali all'ingrosso, ai sensi del Codice del commercio. Sono altresì comprese le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti a consegna differita ai sensi delDPGR15/R/2009. Per destinare a media struttura di vendita una superficie industriale o artigianale è sempre necessaria la previa approvazione di un Piano attuativo.

- commerciale all'ingrosso e depositi

- agricola e attività connesse

In tutto il territorio del Comune di Asciano non sono ammesse le attività a rischio di incidente rilevante.

3. Per interventi con cambio di destinazione d'uso verso la funzione commerciale e direzionale i proprietari dovranno sottoscrivere apposita convenzione, con la quale si impegnino a realizzare la riqualificazione del fronte strada. Gli interventi devono riguardare la riqualificazione delle aree di pertinenza dell'esercizio commerciale e comunque delle attività con affaccio su fronte strada, ed eventualmente degli spazi pubblici prospicienti. Il progetto del sistema degli spazi aperti dovrà essere in grado di valorizzare la loro capacità di costituire luoghi riconoscibili, collegati e sicuri, continui, aumentando la qualità ambientale e paesaggistica della strada. Dovranno inoltre essere ceduti spazi pubblici in ragione minima dell'80% della SUL interessata dal mutamento di destinazione d'uso, di cui almeno la metà da adibirsi a parcheggio.

4. Nelle aree fronte strada, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone o naturalizzate, dialogando con il paesaggio aperto; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento. Dovranno quindi essere concordate con l'Amministrazione Comunale la scelta dei materiali, delle specie arboree e arbustive, delle recinzioni e dell'arredo urbano in genere.

5. Nei nuovi interventi:

- è da privilegiare una disposizione degli edifici che non risulti casuale e disordinata, ma coerente con la struttura del paesaggio e costituisca un disegno compatto, che persegua il contenimento del consumo di suolo;

- il passaggio delle relazioni paesaggistiche non deve essere compromesso dalla sistemazione degli edifici. È opportuno fornire le aree di varchi, relazionati alla struttura del paesaggio, costituiti da spazi aperti opportunamente progettati a verde, utili a garantire le connessioni ecologiche (ad esempio non creare barriera verso i corsi d'acqua), l'accessibilità ai luoghi, la visibilità da e verso i luoghi, fornire spazi aperti per usi collettivi e la qualità delle persone. Una buona dotazione di spazi aperti opportunamente progettata, relazionata al contesto paesaggistico e dotata di equipaggiamento vegetale è utile, inoltre, a tutelare l'ambiente e ad inserire gli insediamenti nel paesaggio, a rendere più gradevoli esteticamente gli ambienti di vita;

- le tipologie architettoniche, le caratteristiche dei materiali e dei colori per i capannoni e per il costruito in genere, pur nella loro semplicità costruttiva non devono risultare incoerenti con i caratteri del contesto paesaggistico. L'edificio pur nella sua semplicità costruttiva, deve essere dotato di un proprio aspetto dignitoso. I pannelli fotovoltaici e/o solari (e gli impianti per l'energia rinnovabile in genere) devono essere integrati all'interno dell'architettura degli edifici, o comunque opportunamente sistemati a terra secondo un disegno coerente e ordinato rispetto alla morfologia dell'insediamento e al disegno di paesaggio;

- le aree a parcheggio di servizio (sia pubblico che privato) sono preferibilmente realizzate con pavimentazioni drenanti e con una buona dote di equipaggiamento vegetale opportunamente progettata in relazione al contesto paesaggistico, in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi e nel contempo migliorare il microclima;

- la scelta delle specie arboree e arbustive, soprattutto utili a integrare piuttosto che a nascondere e a creare barriere, deve essere coerente al contesto paesaggistico. Sono pertanto fortemente sconsigliate le specie arboree esotiche quali il cipresso dell'Arizona, thuje e va limitato l'uso del

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

pioppo cipressino e del cipresso comune, mentre risultano generalmente più efficaci le specie arboree a chioma larga e a foglia caduca.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Dalla presa visione dei documenti reperiti presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Asciano, di seguito sono riportati i titoli autorizzativi e concessori di cui il compendio è stato oggetto:

Pratica Edilizia 2800 del 09/02/2010 prot. 1197 del 09/02/2010, DIA"Livellamento terreno di proprietà, allacciamento fognario, adduzione acqua e realizzazione di manufatto per alloggiamento contatori", a nome di

- Pratica Edilizia 2871 del 19/11/2010 prot. 4312 del 07/05/2010, Permesso di Costruzione, "Realizzazione di muro di recinzione e manufatto per alloggiamento contatori Enel", a nome di

Pratica Edilizia2898 del 25/02/2011 prot. 5723 del 17/06/2010, Permesso di Costruzione, "Realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso artigianale-commerciale e due abitazioni nella zona industriale di Asciano", a nome di

- Pratica Edilizia2898/V1 del 18/05/2011 prot. 4124 del 11/05/2011, Variante al Permesso di Costruzione, "Variante sostanziale al PC n. 2898 del 25/02/2011", a nome di

- Pratica Edilizia 3021 del 27/03/2013 prot. 3021 del 27/03/2013, SCIA, "Variante al PC n. 2898 del 25/02/2011" a nome di (All.9);
- Pratica Edilizia 6270 del 01/07/2014 prot. 6270 del 01/07/2014, SCIA, "Cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio" a nome di (All.10);
- In data 17/07/2014 prot. 6943 viene presentata la comunicazione di fine lavori e contestualmente l'attestazione di abitabilità riferita alla SCIA 6270 del 01/07/2014 (All.11)

DIFFORMITÀ EDILIZIE

Dalla presa visione degli immobili si rilevano alcune difformità edilizie (All.12); infatti, alcune situazioni rilevate non corrispondo agli atti autorizzativi depositati presso il competente ufficio comunale.

In particolare:

Aree esterne: sul fronte principale in corrispondenza all'accesso all'immobile 3 (negozio) è stata realizzato un piano in cemento di circa 30mq, funzionale all'attività del negozio. Inoltre, in posizione laterale al fabbricato, ma comunque nell'area comune al compendio, lato sud-est, è presente una pesa a ponte. I rappresentati dell'esecutato riferiscono che tale intervento è relativo all'attività adiacente.

Costi di ripristino dello stato legittimo:

- Pratica edilizia per sanare la pavimentazione in c.a. comprensiva di spese e oneri a corpo euro 4.500,00

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d18682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

- Pratica edilizia per sanare l'installazione della pesa comprensiva di spese e oneria corpo euro 4.500,00

Immobile 6: il cambio di destinazione d'uso è avvenuto solo al livello catastale mentre sono del tutto assenti pratiche edilizie che confermino tale modifica. Inoltre, attualmente risulta aperta una sola porta che mette in comunicazione l'immobile 6 con l'immobile 3.

Costi di ripristino dello stato legittimo:

- Redazione di pratica edilizia di Cila tardiva comprensiva di sanzione di euro 1.000,00 a corpo €. 4.500,00

Immobili 5d e 5c: gli ambienti ciechi, che originariamente prevedevano l'accesso ad entrambi gli immobili,necessitano della riapertura dei vani porta propri dell'ambiente 5d. È comunque da considerare una ripartizione degli ambienti da consentire la successiva registrazione catastale.

Costi di ripristino dello stato legittimo:

- Redazione di pratica edilizia di Cila tardiva a corpo €. 4.500,00

Totale costi per il ripristino dello stato legittimo:

Tot. Euro 4.500,00 x n° 4 p.e. = €. 18.000,00+ iva al 22% = €. 21.960,00 arrotondato ad euro 22.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo effettuato, alla presenza del custode giudiziario e del rappresentante del soggetto esecutato, è emerso che quanto ai negozi (immobile 3 e immobile 6) ed al magazzino (immobile 2) essi sono occupati dal terzo in forza di contratto di locazione, opponibile alla procedura fino alla prossima scadenza del 31 dicembre 2027, mentre gli immobili censiti presso il Catasto fabbricati del Comune di Asciano come unità in corso di costruzione F/3 (immobili 5a, 5b, 5c, 5d), risultano occupati in difetto di titolo dai

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, stipulato dal 01/01/2016 prevede una durata di 6+6 anni, con scadenza il 31/12/2027. Il locatore, prevede che il conduttore, versi come canone di locazione un ammontare crescente fino al sesto anno di locazione per un importo complessivo annuo pari a 9.600,00, ripartito in dodici rate mensili da versare su conto corrente (All.13).

Va sottolineato che il contratto di locazione riguarda le seguenti particelle catastali: sub 2 (Magazzino), sub 3 (negozio) e sub 4 (magazzino). Nel 2021 si provvide all'aggiornamento catastale del fondo con la soppressione dello stesso e la creazione del

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

sub 6 (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/08/2021, Pratica n. SI0043444). Tale variazione non è stata riportata sul contratto di locazione.

I dati confrontati per valutare il più probabile prezzo di locazione nella zona in questione sono stati reperiti da varie fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Siena: dati al secondo semestre del 2024, da cui si evince che il prezzo per la tipologia simile a quella del bene oggetto di perizia il canone di locazione mensile oscilla, per i capannoni/magazzini situati nella medesima area urbana (Zona E1) tra euro 1,00 ed euro 1,50/mq, mentre per i negozi non si prevedono quotazioni; pertanto si è considerato un confronto con altre aree di espansione urbana (Zona D1) dove canone di locazione mensile per i negozi oscilla tra euro 6,10 ed euro 8,60/mq
- Borsino Immobiliare: da cui si evince che il canone di locazione mensile per la tipologia simile a quella del bene oggetto di perizia oscilla, per i magazzini tra euro 0,87/mq ed euro 1,65/mq mentre per i negozi tra 3,79/mq ed euro 5,63/mq
- Agenzie immobiliari;
- comparazione di immobili situati nella stessa area e con caratteristiche similari.

Valutato anche lo stato dei luoghi, i livelli di finitura e conservazione, il sottoscritto ritiene che i più probabili importi mensili per canone di locazione siano i seguenti:

Negozi	euro 5,00/mq/mese
Magazzini	euro 1,50/mq/mese

Derivando il complessivo importo più congruo per l'intero canone di locazione si ottiene:

Sup. tot. Negozi	(imm. 3) 65,46mq + (imm.6) 97,87mq	=	157,33mq
Sup. tot. magazzino	(immobile 2)	=	30,20mq

Canone mensile Negozi

157,00mq (arrotondato) x euro 5,00/mq/mese= euro 785,00/mese

Canone annuale Negozieuro785x12 mesi = euro 9.420,00/anno

Canone mensile Magazzino

30,00mq (arrotondato) x euro 1,5/mq/mese= euro 45,00/mese

Canone annuale Negozieuro45x12 mesi =euro 540,00/anno

Totale canone annuale Locazione presunto = 9.420,00 + 540,00 = 9.960,00/anno

Dal calcolo sopraesposto e dal confronto con l'importo annuale dovuto come canone di locazione desunto dal contratto di cui in precedenza, si desume che quest'ultimo non risulti inferiore ad 1/3 dell'andamento di mercato.

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Dal sopralluogo effettuato presso il compendio è risultato impossibile reperire ogni qualsivoglia documentazione relativa agli impianti, inoltre i rappresentanti del soggetto esecutato riferiscono che le utenze sono tutte dipendenti dall'immobile adiacente riferito ad altra proprietà.

Quanto agli edifici accatastati come "in corso di costruzione", Categoria F/3 (Immobili 5a, 5b, 5c, 5d), così come per l'immobile accatastato in categoria C/2, non risulta necessaria la redazione per l'attestato APE, mentre, ai fini della vendita o locazione occorre predisporre tale attestazione per gli immobili destinati a negozio (Immobili 3 e 6).

Tuttavia, dal momento che gli uffici (Immobile 5c) e l'abitazione (Immobile 5d), sebbene non correttamente accatastati in quanto terminati e utilizzati per il loro scopo, il sottoscritto ritiene necessario che ne vadano comunque calcolati i costi.

A tal fine riporta i costi necessari per gli attesta APE mancanti:

Costi per redazione di Attestato di Prestazione Energetica:

- Redazione di Ape per la locazione degli immobili 3 e 6 negozi e immobile 5c ufficio e 5d appartamento, comprensivo di spese a corpo €. 1.800,00 x 22% iva = €. 2.196,00 arrotondato ad euro 2.200,00

Totale costi per redazione APE:

Tot. Euro 1.800,00 x n° 4 APE. = €. 1.800,00 + iva al 22% = €. 2.196,00 arrotondato ad euro 2.200,00

LOTTI DI VENDITA

Data la natura dei beni, le caratteristiche tipologiche, la promiscuità della distribuzione impiantistica, l'assenza della registrazione catastale del sub 5, composto da più immobili e risultante ancora oggi in corso di costruzione, il sottoscritto non ritiene conveniente la vendita dei beni pignorati in più lotti.

VALORE DI STIMA

Si ritiene opportuno calcolare il valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata procedendo col metodo di stima sintetico – comparativa.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della superficie esterna lorda, considerato l'intero spessore dei muri liberi (per un'incidenza fino a 50 cm) e della metà dello spessore delle murature a confine con altre proprietà, oltre che le murature interne (Standard Unico Provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale" provincia di Siena).

NEGOZI	*S.C.*
NEGOZIO IMMOBILE 3	MQ. 65,46

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

NEGOZIO IMMOBILE 6	MQ. 91,87
TOT. SUP. COMM.	**MQ 157,33**

ARROTONDAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ. 157,00

MAGAZZINI	***S.C.***
MAGAZZINO IMMOBILE 5A	MQ. 187,50
MAGAZZINO IMMOBILE 5B	MQ. 191,25
TOT. SUP. COMM.	**MQ 378,75**

ARROTONDAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ. 379,00

UFFICI	***S.C.***
UFFICIO IMMOBILE 5C	MQ. 96,20
TOT. SUP. COMM.	**MQ 96,20**

ARROTONDAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ. 92,00

ABITAZIONE	***S.C.***
ABITAZIONE 5D	MQ. 94,45
TOT. SUP. COMM.	**MQ 94,45**

ARROTONDAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ. 94,00

I dati confrontati per valutare il più probabile prezzo di mercato sono stati reperiti da varie fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Siena: dati al secondo semestre del 2024, da cui si evince che il prezzo per le tipologie simili a quella del bene oggetto di perizia, Situate in zona E1 (Produttiva) sono le seguenti, tenendo comunque conto che, per quanto riguarda negozi, abitazioni ed uffici si farà riferimento ad altra zona di espansione di Asciano (D1) con maggiore vocazione residenziale:

- Negozi (in magazzini) - Zona D1 -da un min. di euro 430,00 a un max di euro 620,00/mq
- Magazzini (capannoni tipici) – Zona E1_da un min. di euro 280,00 a un max di euro 400,00/mq
- Uffici (strutturati) - Zona D1 - da un min. di euro 1.000,00 a un max di euro 1.400/mq
- Abitazioni Zona D1 - da un min. di euro 800,00 a un max di euro 1.200/mq

- Borsino Immobiliare: da cui si evince che il prezzo per le tipologie simili a quella del bene oggetto di perizia, zonaperiferica di Asciano (area a vocazione produttiva), si hanno i seguenti valori di mercato suddivisi per tipologia:

- Negozi da un min. di euro 767,00 a un max di euro 1.156/mq
- Magazzini da un min. di euro 185,00 a un max di euro 340,00/mq

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

- Ufficida un min. di euro 585,00 a un max di euro 896,00/mq
- Abitazioni (stabili 2°fascia) da un min. di euro 588,00 a un max di euro 839,00/mq

- Agenzie immobiliari;
- comparazione di immobili situati nella stessa zona (Poggibonsi area periferica ma comunque in prossimità del centro abitato) con caratteristiche similari:
- Vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per tipologia similare del bene.

Premesso che essendo l'area in questione di natura prettamente produttiva, rimane piuttosto difficile trovare una comparazione soprattutto per valutare prezzi di mercato delle abitazioni. Per quanto, invece riguarda il prezzo di mercato di negozi ed uffici occorre tenere conto che possono essere considerati nell'ottica di parti integranti dei magazzini stessi, pertanto non sembra opportuno paragonarli alle valutazioni relative a quelle di negozi al dettaglio o uffici del settore terziario

Inoltre, oltre all'analisi e comparazione dei prezzi di mercato della zona, ai fini della valutazione, si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile: la tipologia del fabbricato risulta piuttosto usuale se paragonata a magazzini e capannoni, presenta ampie zone di sosta; tuttavia, si trova in un'area marginale e, sicuramente, poco accattivante soprattutto per una abitazione o un negozio al dettaglio. Inoltre, sebbene in prossimità della strada l'immobile è collocato in zona decentrata rispetto ai servizi ed al centro abitato.

Occorre sottolineare, comunque, che sia l'abitazione sia gli uffici si presentano con un buon grado di finitura e conservazione

In base alle considerazioni sopra esposte ed anche secondo la propria esperienza professionale, si evidenziano i seguenti valori commerciali come il più congrui per le medesime tipologie di immobili:

- Negozi euro 840,00/mq
- Magazzini euro 480,00/mq
- Uffici euro 860,00/mq
- Abitazioni euro 980,00/mq

Dalle valutazioni sopra riportate si ottengono i seguenti valori:

Cod.	*Tipologia*	*Mq*	*Valore mq*	*Totale*
1	Negozi	157,00	€ 840,00	€ 131.880,00
2	Magazzini	379,00	€ 480,00	€ 181.920,00
3	Uffici	92,00	€ 860,00	€ 79.120,00
4	Abitazione	94,00	€ 980,00	€ 92.120,00
		Totale		***€ 485.040,00***

Lotto Unico 485.040,00 €

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

Tale valore, tuttavia, è soggetto ai seguenti adeguamenti:

- adeguamento forfettario in diminuzione pari al 15% per vendita coatta ed eventuali vizi occulti.;
- adeguamento forfettario in diminuzione pari al 10% ai fini della redistribuzione impiantistica e produzione delle necessarie conformità

Totale adeguamento forfettario -25%

Sono inoltre da considerare in detrazione le seguenti spese a carico dell'acquirente

- Pratiche edilizie ai fini della regolarizzazione delle difformità rilevate € 22.000,00
- Registrazione catastale del sub 5 (Attualmente F/3) € 4.300,00
- Redazione Attestazione APE (Immobili 3,6,5c,5b) €2.200,00

Totale spese € 28.500,00

€ 485.040,00 - (485.040,00*0.25) - € 28.500,00 = € 335.280,00

VALORE DI STIMA EURO 336.000,00

PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile non è pignorato pro quota.

NUDA PROPRIETÀ

Il pignoramento non riguarda la nuda proprietà.

IMMOBILI ABUSIVI

Non sono presenti immobili abusivi.

RIEPILOGO FINALE

Il bene oggetto di perizia è costituito da una porzione di edificio a principale destinazione commerciale-magazzini costituito da due negozi, tre magazzini, un locale adibito ad uffici ed una abitazione, oltre che ampio resede esterno comune. Il compendio è situato ad Asciano, provincia di Siena, in via Martiri della Libertà n.70, presso un'area produttiva.

Il bene è censito al catasto fabbricati del Comune di Asciano, Fg.138, p.lla595 ed i beni oggetto della presente sono contraddistinti dai seguenti sub.:sub 1 (resede comune), sub 2 (magazzino), sub 3 (negozio), sub 6 (negozio) sub 5, categoria F/3 in corso di costruzione (2 magazzini, un locale uffici, un'abitazione)

Gli immobili occupano la metà di un fabbricato, suddiviso tra due proprietà; l'altra proprietà, confinante, vanta diritto di passo sull'area comune del bene in oggetto.

I due negozi ed il magazzino più piccolo (sub 2) sono posti al piano terra, così come uno dei due magazzini appartenenti alla categoria catastale F/3. Al piano superiore, cui si

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d188682648dc0ba4b894bd

Ist. n. 6 dep. 25/06/2025

accede da una scala esterna che immette su un ballatoio-terrazza, si trovano un magazzino, un locale uffici ed un'abitazione, tutti attualmente risultanti in corso di costruzione, sebbene ultimati.

Le superfici commerciali per categoria risultano le seguenti:

Negozi	mq.	157,00
Magazzini	mq	379,00
Uffici	mq	92,00
Abitazione	mq	94,00

La superficie complessiva è pari a 722,00 mq commerciali, mentre il valore di stima ammonta a euro 336.000,00.

Siena 16/05/2025

Il CTU

Dott. Geom. Claudio Calderai

ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato planimetrico
2. Planimetrie catastali
3. Visure storiche catastali
4. Nota titolo di provenienza
5. Conferimento in società
6. Inquadramento
7. Verbale di sequestro
8. Riepilogo NTA Comune di Asciano
9. Titolo autorizzativo SCIA 3021 del 2013
10. Titolo autorizzativo SCIA 6270 del 2014
11. Agibilità
12. Planimetria con difformità
13. Contratto di locazione
14. Relazione di primo accesso
15. Documentazione fotografica

Firmato Da: CLAUDIO CALDERAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4383cc5da1d18868264 8dc0ba4b894bd