

TRIBUNALE DI SIENA
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO : R.G.E. N. 75/2023
CREDITORE : GROGU SPV s.r.l.
DEBITORE :
G. O. T. : Dott. Flavio Mennella
C. T. U. : Geom. David BIANCOLINI
UDIENZA : 02.FEBBRAIO.2024

PREMESSA:

Il Giudice dell'esecuzione in oggetto Dott. Flavio Mennella in data 29.10.2023 ha nominato quale esperto lo scrivente Geom. David Biancolini nato a Chianciano Terme il 11.07.1962, cod. fis. BNC DVD 62L11 C608O, libero professionista con studio tecnico in Via delle Mura n. 4, nel Comune di Chianciano Terme (SI), regolarmente iscritto all' Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siena al N° 739.

Lo scrivente ha accettato l'incarico mediante la redazione e l'invio telematico sottoscritto a mezzo di firma digitale, del verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento dell'esperto estimatore avvenuto presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena in data 02.11.2023 nel quale lo scrivente, dopo aver dichiarato le proprie generalità, di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidatogli e di accettare il medesimo, ha giurato di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, ai sensi di quanto previsto dall' art. 161, disp. att. c.p.c..

Ciò premesso ed esaminati gli atti di causa lo scrivente, ha provveduto ad effettuare i sotto elencati sopralluoghi:

- *in data 21.11.2023 presso l'Agenzia del Territorio di Siena allo scopo di richiedere ed estrarre copia delle planimetrie e della relativa certificazione catastale comprovante l'indicazione della unità immobiliari oggetto di esecuzione;*



- in data 13.12.2023-15.12.2023 presso l' Agenzia delle Entrate per la verifica dell' esistenza di contratti in essere sull' immobile oggetto di esecuzione;
- in data 13.12.2023-15.12.2023 richiesta e rilascio presso il Comune di Follonica di copia dei certificati anagrafici dell' esecutato;
- in data 14.12.2023 presso i beni immobili oggetto della presente accompagnato dal rappresentante dell' I.V.G. dott. Marco Giglietti ed in presenza del proprietario esecutato;
- in data 19.12.2023 invio all' I.V.G. di copia del contratto di affitto richiesta dallo scrivente e rilasciata dall' A.d.E. e dei certificati anagrafici dell' esecutato richiesti dallo scrivente e rilasciati dal Comune di Follonica;
- in data 27.12.2023 presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano (SI) per visure e richiesta di documentazione in atti;
- in data 13.12.2023-29.12.2023-08.01.2024 presso il Comune di Asciano (SI) ufficio tecnico per ricerche, verifiche di archivio, richiesta e ritiro documentazione tecnica e titoli amministrativi relativi ai beni oggetto della presente relazione;
- in data 06.01.2024 e 08.01.2024 invio alle parti di bozza di relazione di C.T.U.;
- in data 14.01.2024 ricevimento delle osservazioni alla bozza di C.T.U. effettuate nell' interesse di da parte dell' Avv. Alessandro Massai.

RISPOSTE AI QUESITI da parte dell'esperto stimatore ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

Ai fini di una maggiore chiarezza espositiva, lo scrivente ha ritenuto opportuno rispondere al quesito posto per distinti paragrafi, come meglio di seguito elencato:

1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567. co. 2 c.p.c. mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).

Verificata la completezza della documentazione mediante l'esame degli atti, è stata accertata la corrispondenza tra la descrizione attuale del beni pignorati rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Il fabbricato pignorato è costituito da due unità immobiliari come meglio di seguito rappresentate presso la sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Asciano (SI):



Ufficio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 3, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno e primo, categoria catastale A/10, classe unica, consistenza catastale vani 9,50, superficie catastale totale mq. 211,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 211,00, rendita catastale €. 2.256,92;

Laboratorio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 5, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno, categoria catastale C/3, classe 3, consistenza catastale mq. 212,00, superficie catastale totale mq. 233,00, rendita catastale €. 602,19.

E' altresì compreso nel compendio un Ente Comune descritto al foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 4, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno, superficie catastale totale mq. 998,00.

Le unità immobiliari sono risultate correttamente intestate a

2

Trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato; nonché i certificati storici di residenza e di stato di famiglia del debitore esecutato; accertare 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, né consentano la sua univoca identificazione;**
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene;**
- e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento, i dati indicati nell'atto di pignoramento e nei certificati catastali sono risultati corretti, indicando, individuando ed identificando esattamente gli immobili oggetto della presente esecuzione.

3

Segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione immobiliari ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo ed acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale



provenienza non risulti dalla documentazione in atti).

Come correttamente indicato nella relazione notarile, l'atto di provenienza ultraventennale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è rappresentato da:

- Atto di compravendita rogito Notaio Pedone Barbara Romana in Cortona (AR) del 28.02.2019, Repertorio n° 263, Raccolta n° 233, registrato presso la C.C.R.I.I. di Siena (SI) in data 06 Marzo 2019 al Registro Particolare n° 1282, Registro Generale n° 2057, con il quale in qualità di omonimo titolare della ditta individuale, acquista il diritto di piena proprietà da Dado s.r.l. in liquidazione;

- Atto di Conferma e Compravendita rogito Notaio Pedone Barbara Romana in Cortona (AR) del 28.02.2019, Repertorio n° 263, Raccolta n° 233, registrato presso la C.C.R.I.I. di Siena (SI) in data 06 Marzo 2019 al Registro Particolare n° 1281, Registro Generale n° 2056, con il quale in qualità di liquidatore della soc. in liquidazione con sede in Cortona, vende i diritti di piena proprietà a in qualità di omonimo titolare della ditta individuale;

- Atto di compravendita rogito Notaio Puliatti Emilia in Cortona (AR) del 07.10.2009, Repertorio n° 148860, Raccolta n° 20930, registrato presso la C.C.R.I.I. di Arezzo in data 13 Ottobre 2009 al n° 8212, e trascritto a Siena in data 15 Ottobre 2009 al Registro Particolare n° 5909, Registro Generale n° 10012, con il quale la Dado s.r.l. con sede in Cortona acquista i diritti di piena proprietà da Progetti Immobiliare s.n.c. di Francini Otello con sede in Castiglion Fiorentino;

- Atto di compravendita rogito Notaio Puliatti Emilia in Cortona (AR) del 04.02.2003, Repertorio n° 126261, Raccolta n° 15402, registrato presso la C.C.R.I.I. di Siena (SI) in data 12 Febbraio 2003 al Registro Particolare n° 1000, Registro Generale n° 1779, con il quale la società Progetti Immobiliare s.n.c. di Francini Otello con sede in Castiglion Fiorentino acquista i diritti di piena proprietà da Progetti Moda s.n.c. di Monami Valda e C con sede in Asciano.

4

Effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si allegano le visure e le planimetrie catastali attuali rappresentative delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, come meglio di seguito descritte presso la sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Asciano (SI):

Ufficio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 3, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno e primo, categoria catastale A/10, classe unica, consistenza catastale vani 9,50,



superficie catastale totale mq. 211,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 211,00, rendita catastale €. 2.256,92;

Laboratorio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 5, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno, categoria catastale C/3, classe 3, consistenza catastale mq. 212,00, superficie catastale totale mq. 233,00, rendita catastale €. 602,19;

E' altresì compreso nel compendio un Ente Comune descritto al foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 4, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno, superficie catastale totale mq. 998,00.

Le unità immobiliari sono risultate correttamente intestate a

5

Se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Le planimetrie catastali identificano ma non rappresentano correttamente le unità immobiliari appartenenti al compendio pignorato.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate indicate al successivo paragrafo 6, dovranno essere redatte e presentate in catasto con il sistema Docfa nuove denunce di variazione di atti catastali per ogni singola unità immobiliare.

6

Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante*.

Effettuati gli opportuni rilievi, sopralluoghi ed accertamenti, dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi, è stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dagli atti catastali.

Sono state inoltre riscontrate le sotto elencate difformità interne ed esterne mediante il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso la sezione Catasto dei Fabbricati del



Comune di Asciano:

OPERE ESTERNE

- *realizzazione di un corpo accessorio in legno destinato a deposito realizzato privo di autorizzazione sul resede comune al piano terreno in adiacenza alla cabina ENEL, per la cui regolarizzazione si prevede la eliminazione ed il ripristino dello stato dei luoghi al costo stimato pari ad euro 1.500,00;*
- *realizzazione di un vano destinato a magazzino realizzato privo di autorizzazione sul resede comune al piano terreno in aderenza al fabbricato, per la cui regolarizzazione si prevede la eliminazione ed il ripristino dello stato dei luoghi al costo stimato pari ad euro 4.500,00 circa;*
- *realizzazione di un corpo accessorio in legno realizzato privo di autorizzazione sul lastrico solare a livello del piano primo per la cui regolarizzazione si prevede la eliminazione ed il ripristino dello stato dei luoghi al costo stimato pari ad euro 1.000,00 circa;*
- *realizzazione di una tettoia in legno priva di autorizzazione a copertura della terrazza a livello del piano primo, per la cui regolarizzazione si prevede la eliminazione ed il ripristino dello stato dei luoghi al costo stimato pari ad euro 1.000,00 circa.*

OPERE INTERNE

- *realizzazione di una parete divisoria interna al laboratorio al piano terreno;*
- *eliminazione di un forno per la creazione di un disimpegno al piano terreno con accesso diretto dal resede esterno comune;*
- *realizzazione di una apertura interna e chiusura di una porta esterna di accesso all' attuale vano tecnico al piano terreno;*
- *realizzazione ed eliminazione di pareti divisorie interne, realizzazione di nuove aperture esterne e creazione di un lastrico solare al livello del piano primo del fabbricato destinato ad uffici.*

Per la regolarizzazione delle suddette difformità interne riscontrate si prevede la redazione e presentazione al Comune di Asciano di richiesta di accertamento di conformità in sanatoria al costo stimato pari ad euro 7.500,00 circa;

E' stata inoltre accertata la creazione di due unità immobiliari ad uso abitativo realizzate al piano primo del fabbricato destinato ad uffici per la cui regolarizzazione si prevede il ripristino dello stato dei luoghi mediante la riorganizzazione funzionale interna ai fini del ripristino della originaria destinazione ad uffici, al costo stimato pari ad euro 15.000,00 circa.

7

Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai



frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità.

In base ai sopralluoghi e dalle verifiche effettuate, gli identificativi catastali attuali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

8

Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

In base ai sopralluoghi e dalle verifiche effettuate, non sono risultati immobili contigui fusi sul piano fisico con gli immobili pignorati.

9

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni immobiliari e soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi.

Si allegano le visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, precisando che in base ai rilievi ed alle verifiche effettuate, le stesse sono risultate come meglio di seguito descritte presso la sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Asciano:

Ufficio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 3, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno e primo, categoria catastale A/10, classe unica, consistenza catastale vani 9,50, superficie catastale totale mq. 211,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 211,00, rendita catastale €. 2.256,92;

Laboratorio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 5, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno, categoria catastale C/3, classe 3, consistenza catastale mq. 212,00, superficie catastale totale mq. 233,00, rendita catastale €. 602,19;

Ente comune, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 4, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno, superficie catastale totale mq. 998,00.

Le unità immobiliari sono risultate correttamente intestate a

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate indicate al precedente paragrafo 6, dovranno essere ottenuti i necessari titoli abilitativi e successivamente redatte e presentate presso la sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Asciano con il sistema Docfa, nuove denunce di



variazione di atti catastali per ogni singola unità immobiliare al costo complessivo stimato pari ad euro 2.500,00.

10

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

A seguito dei sopralluoghi ed accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono risultate per le unità immobiliari oggetto della presente relazione, le sotto elencate iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta presso la C.C.R.R.I.I. di Siena in data 13.01.2023, Registro Particolare n° 33, Registro Generale n° 320 a favore della Banca Popolare dell' Etruria e del Lazio contro società Progetti Immobiliare s.n.c. di Monami Valda e C., per la somma complessiva di €. 750.000,00 a seguito di atto pubblico notarile rogito Notaio Puliatti Emilia in Cortona (AR) del 04.02.2003, Repertorio n. 126262, Raccolta n. 15403;

Pignoramento immobiliare trascritto presso la C.C.R.R.I.I. di Siena in data 30.05.2023, Registro Generale n° 5239, Registro Particolare n° 3687, emesso dall' Ufficio UNEP presso il Tribunale di Siena (SI) in data 09.05.2023, n. 1003 contro l' esecutato in favore di Grogu Spv s.r.l. con sede in Conegliano (TV) cod. fis. 05197150260.

11

Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

Si allegano i certificati e le planimetrie catastali attuali ai fini della corretta identificazione dei beni pignorati.

12

Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il fabbricato è compreso in area ricadente all'interno del centro abitato, delimitata ai sensi dell'art. 55 c. 2 lett. b L.R. 1/2005, "Zone B" di parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, "Città della produzione", aree ed edifici prevalentemente produttivi rif. Art. 111 "Le aree della produzione".

Gli interventi consentiti in base allo strumento urbanistico vigente sono di tipo "rib" descritto



negli Artt. 10 e 18 e di adeguamento e trasformazione, descritti nell' Art. 16 del R.U..

Sono previste le destinazioni d'uso industriale e artigianale, direzionale, di servizio, commerciale, commerciale all'ingrosso e depositi, 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 del DPGR 15/R/2009. Per destinare a media struttura di vendita una superficie industriale o artigianale è sempre necessaria la previa approvazione di un Piano attuativo.

13

Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli eventuali abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'archivio del Comune di Asciano (SI) il fabbricato è stato costruito con Concessione edilizia n° 12 del 22 marzo 1983 (P.E. n° 6894 del 28 novembre 1980) rilasciata a Landi Mario per la costruzione di un capannone industriale, costruzione di uffici e servizi interni al laboratorio esistente e costruzione muretto di recinzione e che successivamente sono risultati essere stati rilasciati e/o presentati i sotto elencati atti amministrativi, visionati dallo scrivente presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale:

- Concessione edilizia in sanatoria n° 427 del 30 gennaio 1993 rilasciata a Pagliai Carla rilasciata per difformità ai lavori per la costruzione di un capannone industriale per modifiche esterne ed interne e leggero ampliamento;

- Concessione edilizia n° 92 del 18 ottobre 1993 (P.E. n° 92/93 del 06 aprile 1993) rilasciata a Monami Valda il 18 ottobre 1993, per la ristrutturazione e parziale sopraelevazione di un capanno in zona industriale per la realizzazione di uffici;

- Concessione edilizia n° 11/1994 (P.E. n° 109/94 del 10.05.1994) rilasciata a Monami Valda per



variante alla Concessione edilizia n° 92 del 18.10.1993, P.E. n. 92/93 del 06 aprile 1993, per ristrutturazione e parziale sopraelevazione di un capanno in zona industriale per la realizzazione di uffici;

- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 2004/12 del 12 aprile 2007 (P.E. n° 15429 del 10.12.2004) rilasciata a Monami Valda per ampliamento laboratorio artigiano posto in Asciano Via Martiri della Libertà n. 58.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, si rappresenta che a seguito dei rilievi, accertamenti e sopralluoghi effettuati, sono state riscontrate le sotto elencate difformità interne ed esterne rilevate nel fabbricato dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici allegati agli atti amministrativi rilasciati e/o presentati presso il Comune di Asciano:

OPERE ESTERNE

- realizzazione di un corpo accessorio in legno destinato a deposito realizzato privo di autorizzazione sul resede comune al piano terreno in adiacenza alla cabina ENEL, per la cui regolarizzazione si prevede la eliminazione ed il ripristino dello stato dei luoghi al costo stimato pari ad euro 1.500,00;
- realizzazione di un vano destinato a magazzino realizzato privo di autorizzazione sul resede comune al piano terreno in aderenza al fabbricato, per la cui regolarizzazione si prevede la eliminazione ed il ripristino dello stato dei luoghi al costo stimato pari ad euro 4.500,00 circa;
- realizzazione di un corpo accessorio in legno realizzato privo di autorizzazione sul lastrico solare a livello del piano primo per la cui regolarizzazione si prevede la eliminazione ed il ripristino dello stato dei luoghi al costo stimato pari ad euro 1.000,00 circa;
- realizzazione di una tettoia in legno priva di autorizzazione a copertura della terrazza a livello del piano primo, per la cui regolarizzazione si prevede la eliminazione ed il ripristino dello stato dei luoghi al costo stimato pari ad euro 1.000,00 circa.

OPERE INTERNE

- realizzazione di una parete divisoria interna al laboratorio al piano terreno;
- eliminazione di un forno per la creazione di un disimpegno al piano terreno con accesso diretto dal resede esterno comune;
- realizzazione di una apertura interna e chiusura di una porta esterna di accesso all'attuale vano tecnico al piano terreno;
- realizzazione ed eliminazione di pareti divisorie interne, realizzazione di nuove aperture esterne e creazione di un lastrico solare al livello del piano primo del fabbricato destinato ad uffici.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità interne riscontrate si prevede la redazione e



presentazione al Comune di Asciano di richiesta di accertamento di conformità in sanatoria al costo stimato pari ad euro 7.500,00 circa;

E' stata inoltre accertata la creazione di due unità immobiliari ad uso abitativo realizzate al piano primo del fabbricato destinato ad uffici per la cui regolarizzazione si prevede il ripristino dello stato dei luoghi mediante la riorganizzazione funzionale interna ai fini del ripristino della originaria destinazione ad uffici, al costo stimato pari ad euro 15.000,00 circa.

14

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 informatica su CD-rom o chiave USB) della relazione di stima per la trasmissione alla Procura della Repubblica.

Al momento del sopralluogo non sono stati riscontrati abusi che si possano configurare come illecito penale ed nel compendio pignorato non è stata riscontrata la presenza di rifiuti speciali.

15

Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

Si allegano gli Attestati di Prestazione Energetica in corso di validità relativi alle due unità immobiliari pignorate.

16

Effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC.

Come indicato in premessa in data 14.12.2023 è stato eseguito l'accesso presso i beni immobili oggetto della presente esecuzione congiuntamente al rappresentante dell'I.V.G. dott. Marco Giglietti.

Al sopralluogo erano presenti l'esecutato, il padre e la madre

17

Descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali,



eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

Il compendio pignorato è costituito da intero fabbricato isolato dotato di resede scoperto comune circostante al fabbricato, tutto posto in Via Martiri della Libertà, civ. n. 58, all' interno di una zona a prevalente destinazione industriale e artigianale posta al margine della perimetrazione urbana del Comune di Asciano.

Il fabbricato è ubicato in zona industriale e artigianale a tre chilometri circa di distanza dal centro storico del Comune di Asciano con presenza di banche, negozi e servizi, nelle vicinanze di impianti sportivi, stazione ferroviaria e distante circa sei chilometri dal raccordo autostradale Siena-Bettolle (SS 715).

Il fabbricato nel quale le unità immobiliari sono poste si sviluppa su due piani fuori terra e comprende due unità immobiliari destinate a laboratorio al piano terreno ed uffici al piano primo, vano scala comune di collegamento tra le unità immobiliari presenti nel fabbricato oltre a resede scoperto comune circostante al fabbricato dotato di accesso diretto carrabile e pedonale da Via Martiri della Libertà'.

Sul resede comune è presente una cabina elettrica il cui accesso è assicurato da servitù formalmente costituita in favore di ENEL ed opponibile alla procedura.

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

Trattasi di fabbricato realizzato con struttura portante in ferro, tamponature in muratura di blocchi di cemento, prospetti esterni intonacati e tinteggiati, infissi in legno e vetro-camera in parte dotati di sportelli ad ante in legno trattato ed in parte dotati di avvolgibili in plastica.

La copertura del fabbricato è in parte piana dotata di strato di impermeabilizzazione, in parte a falda inclinata realizzata con struttura e gronda in legno a vista dotata di manto di copertura in tegole marsigliesi, dotata di canali e discendenti in plastica verniciati ed in parte destinata a lastrico solare a livello del piano primo.

Il resede esterno del fabbricato risulta pavimentato in pezzame di travertino e da un marciapiede in cotto circostante al fabbricato e delimitato da una recinzione realizzata in muratura di blocchi di cemento con sovrastante cimase in travertino, ringhiera e cancelli in ferro verniciato.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L' unità immobiliare destinata a laboratorio si sviluppa al piano terreno del fabbricato con accesso plurimo dal resede e dal vano scala di proprietà comune ed è composta da due vani destinati a laboratorio, tre disimpegni, ripostigli, bagno, tre ripostigli e un magazzino per una superficie utile



complessiva pari a mq. 213,95 circa, superficie commerciale pari a mq. 246,04 circa.

Il laboratorio è dotato di portone di ingresso e porte interne in legno e infissi esterni in legno e vetro dotati di sportelli in legno trattato.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, i solai sono realizzati con struttura in latero-cemento, soffitti intonacati e tinteggiati, i pavimenti interni dotati di battiscopa sono realizzati in ceramica, i bagni sono pavimentati e rivestiti con mattonelle ceramiche, tutto è apparso in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Gli impianti idro-termico autonomo con caldaia a gas posta all' interno di un vano tecnico al piano terreno e dotato di radiatori in acciaio e alluminio verniciati, di condizionamento con due pompe di calore installate al piano terreno, sanitario ed elettrico, sono tutti funzionanti ed apparsi in discreto stato di conservazione.

L' unità immobiliare destinata ad uffici si sviluppa al piano primo del fabbricato con accesso dal resede esterno tramite vano scala comune ed è composta da ingresso, due ripostigli, tre uffici, due disimpegni, cinque locali di sgombero e tre bagni di superficie utile complessiva pari a mq. 170,85 circa, superficie commerciale pari a mq. 203,08 circa oltre a terrazza a livello di superficie pari a mq. 6,50 e lastrico solare a livello di superficie pari a mq. 53,00.

L' unità immobiliare è stata suddivisa in due unità immobiliari utilizzate come abitazione dall' esecutato e dalla famiglia ed è dotata di portone di ingresso e infissi esterni in legno e vetro, porte interne in legno massello, finestre in legno con doppio vetro dotate di avvolgibili in plastica.

L' unità immobiliare è altresì dotata di una scala esterna in ferro verniciato di collegamento con il resede comune.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti interni dotati di battiscopa sono realizzati in ceramica, i bagni sono pavimentati e rivestiti con mattonelle ceramiche, tutto è apparso in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Gli impianti idro-termico autonomo con caldaia a gas posta all' interno di un vano tecnico al piano terreno è dotato di radiatori in acciaio e alluminio verniciati, sanitario ed elettrico, sono apparsi in discreto stato di conservazione.

CONFINI

Il fabbricato confina con Via Martiri della Libertà, proprietà CL Services srl, proprietà Gnelli, proprietà Badolato, proprietà ENEL distribuzione, proprietà Lazzerini Produzione spa, proprietà Albanese, proprietà A e M Immobiliare Costruzioni srl, proprietà Grisostomi, proprietà Mangani, proprietà Mannucci, proprietà Cotton Team srl, proprietà Biagi, salvo se altri.



Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite (PVP); nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Il compendio pignorato è costituito da due unità immobiliari destinate a laboratorio al piano terreno e uffici al piano primo che per propria natura e consistenza risultano frazionabili in lotti separati.

Si ritiene pertanto utile procedere alla vendita in due lotti separati, come richiesto dalla parte esecutata tramite le osservazioni alla bozza di C.T.U. ricevute dallo scrivente in data 14.01.2024.

Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078.

Il compendio pignorato è intestato per intero al proprietario esecutato, come indicato al paragrafo precedente si procede alla creazione di due lotti separati come meglio di seguito rappresentati presso la sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Asciano:

LOTTO 1, laboratorio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 5, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno;

LOTTO 2, Ufficio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 3, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno e primo.

Verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale



locatario i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Al momento del sopralluogo il compendio pignorato oggetto di esecuzione è risultato occupato come meglio di seguito descritto:

- *Laboratorio al piano terreno dalla soc. Cotton Team srl in forza al contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile alla procedura;*
- *Abitazione piano primo interno 1 da e genitori di*;
- *Abitazione piano primo interno 2 da, dalla moglie e dal figlio*

21

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Il compendio pignorato non è risultato occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

22

Segnalare sempre, in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo (o, in caso di affitto, della quota di corrispettivo imputabile al godimento dei soli immobili, laddove non espressamente determinata dalle parti nel contratto) rispetto al giusto prezzo della locazione, il tutto ex art. 2923, co. 3 c.c..

Dagli accertamenti effettuati le unità immobiliari pignorate sono risultate concessa in affitto dall'esecutato alla società Cotton Team con sede in Via Martiri della Libertà, 58 ad Asciano (SI), codice fiscale e partita iva 02334620511, tramite contratto di comodato d'uso gratuito ad uso diverso di abitazione stipulato in data 08.09.2023 registrato in data 11.09.2023 al n. 955 serie 3x con durata dal 08.09.2023 al 07.09.2029.

23

Anche in assenza di contratti, quantificare il giusto prezzo della locazione astrattamente ritraibile per il godimento di fabbricati e terreni pignorati.

Si procede alla quantificazione del giusto prezzo della locazione, calcolato in base al valore locativo dei singoli lotti, come meglio di seguito determinato, applicando alla superficie commerciale i valori medi di affitto stimati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, rif. OMI semestre 1/2023:

LOTTO 1, Laboratorio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 5, Via Martiri



della Libertà, n. 58, piano terreno.

Osservatorio del Mercato Immobiliare variabile da 1,00 a 1,60 €/mq/mese per dodici mensilità

*1,50 euro/mq/mese x 246,04 x 12 = euro 4.428,72 **pari ad euro 4.500,00 (dicansi euro quattromilacinquecento)** arrotondati per eccesso.*

LOTTO 2, Ufficio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 3, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno e primo.

Osservatorio del Mercato Immobiliare variabile da 3,50 a 5,00 €/mq/mese per dodici mensilità

*4,00 euro/mq/mese x 203,08 x 12 = euro 9.747,84 **pari ad euro 9.700,00 (dicansi euro novemilasettecento)** arrotondati per difetto.*

24

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9 disp. att. c.p.c..

Dai sopralluoghi e dalle verifiche effettuate rispetto allo strumento urbanistico comunale vigente nel Comune di Asciano, il fabbricato non è risultato soggetto a vincoli di particolare natura.

Sul resede esterno di proprietà comune del fabbricato, grava servitù di elettrodotto e di passaggio in favore di ENEL S.p.A, cabina elettrica esistente descritta al foglio n. 138, particella n. 58, realizzata sul resede comune del fabbricato descritto al foglio n. 138, particella n. 58.

25

Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di



trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Lo scrivente in base a quanto sopra detto ed esposto, effettuate tutte le necessarie considerazioni, procede alla valutazione delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, facendo riferimento fondamentale ai valori medi in loco di beni simili per tipologia ed ubicazione, oggetto di recenti compravendite di cui se ne conoscono i valori.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione dei medesimi, dello stato di manutenzione e di conservazione, degli accessori, delle dotazioni, delle pertinenze, della consistenza, nonché di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità, delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e quanto altro ritenuto utile alla espressione del valore reale del compendio, lo scrivente C.T.U. ritiene di assegnare alle unità immobiliari oggetto della presente relazione il valore di mercato attuale, come meglio di seguito determinato in base al metro quadrato di superficie commerciale:

LOTTO 1, laboratorio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 5, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno.

N.	DESCRIZIONE	MQ.	INCIDENZA	SUP. COMM.
1	Piano terreno			
	laboratorio	51,40	100%	51,40
	laboratorio	77,50	100%	77,50
	disimpegno	30,00	100%	30,00
	disimpegno	2,25	100%	2,25
	ripostiglio	2,80	100%	2,80
	bagno	4,50	100%	4,50
	disimpegno	6,30	100%	6,30
	spogliatoio	28,40	100%	28,40
	ripostiglio	10,80	100%	10,80
	per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo si considerano le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 15%	213,95	15%	32,09
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				246,04

LOTTO 2, Ufficio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 3, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno e primo.



N.	DESCRIZIONE	MQ.	INCIDENZA	SUP. COMM.
1	Piano terreno			
	ripostiglio	3,00	100%	3,00
	Piano primo			
	ingresso	6,50	100%	6,50
	ufficio	27,30	100%	27,30
	ripostiglio	5,00	100%	5,00
	disimpegno	3,00	100%	3,00
	bagno	4,30	100%	4,30
	ufficio	14,30	100%	14,30
	ufficio	13,90	100%	13,90
	sgombero	30,80	100%	30,80
	sgombero	17,50	100%	17,50
	bagno	3,50	100%	3,50
	disimpegno	3,70	100%	3,70
	sgombero	12,70	100%	12,70
	sgombero	9,70	100%	9,70
	bagno	3,50	100%	3,50
sgombero	12,15	100%	12,15	
	per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo si considerano le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 15%	170,85	15%	25,63
TOTALE				196,48
2	balcone	6,50	20%	1,30
	lastrico solare	53,00	10%	5,30
TOTALE				6,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				203,08

Per quanto sopra detto ed esposto lo scrivente C.T.U. ritiene di assegnare al compendio pignorato il valore, come meglio di seguito determinato:

LOTTO 1, Laboratorio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 5, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno.

Superficie commerciale mq. 246,04 x euro/mq. 400,00 = euro 98.416,00

Al suddetto valore dovranno essere applicate le sotto elencate decurtazioni pari a complessivi euro 27.762,40:

- euro 14.762,40 pari al 15 % circa del valore iniziale stimato, per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica;
- euro 1.500,00 per eliminazione di un corpo accessorio in legno destinato a deposito realizzato privo di autorizzazione sul resede comune al piano terreno in adiacenza alla cabina ENEL;
- euro 4.500,00 per eliminazione di un vano destinato a magazzino realizzato privo di autorizzazione sul resede comune al piano terreno in aderenza al fabbricato;
- euro 4.500,00 per la regolarizzazione delle difformità interne, realizzazione di una parete divisoria interna al laboratorio al piano terreno, eliminazione di un forno per la creazione di un disimpegno al piano terreno



con accesso diretto dal resede esterno comune, realizzazione di una apertura interna e chiusura di una porta esterna di accesso all'attuale vano tecnico al piano terreno, tramite la redazione e presentazione al Comune di Asciano di richiesta di accertamento di conformità in sanatoria;

- euro 2.500,00 per la redazione e presentazione di denunce di variazione di atti catastali.

Si procede pertanto con la determinazione del valore finale del presente lotto, come meglio di seguito determinato, sottraendo al valore la somma delle decurtazioni sopra elencate:

***Valore iniziale €.* 98.416,00 – 27.762,40 = €.** 70.653,60

LOTTO 2, Ufficio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 3, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno e primo.

Superficie commerciale mq. 203,08 x euro/mq. 900,00 = euro 182.772,00.

Al suddetto valore dovranno essere applicate le sotto elencate decurtazioni pari a complessivi euro 49.415,80:

- euro 27.415,80 pari al 15 % circa del valore iniziale stimato, per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica;*
- euro 1.000,00 per eliminazione di un corpo accessorio in legno realizzato privo di autorizzazione sul lastrico solare a livello del piano primo;*
- euro 1.000,00 per eliminazione di una tettoia in legno priva di autorizzazione a copertura della terrazza a livello del piano primo;*
- euro 15.000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi della originaria destinazione ad uffici al piano primo mediante la riorganizzazione funzionale interna;*
- euro 3.000,00 per la regolarizzazione delle difformità interne, realizzazione di nuove aperture esterne e creazione di un lastrico solare al piano primo del fabbricato destinato ad uffici, tramite la redazione e presentazione al Comune di Asciano di richiesta di accertamento di conformità in sanatoria;*
- euro 2.000,00 per la redazione e presentazione di denunce di variazione di atti catastali.*

Si procede pertanto con la determinazione del valore finale del presente lotto, come meglio di seguito determinato, sottraendo al valore la somma delle decurtazioni sopra elencate:

***valore iniziale €.* 182.772,00 – 49.418,80 = €.** 133.356,20

CONCLUSIONI:



Lo scrivente in base a quanto sopra detto ed esposto ritiene di assegnare ai due lotti precostituiti, il valore finale come meglio di seguito elencato:

LOTTO 1, Laboratorio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 5, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno, valore finale arrotondato per eccesso pari ad euro 71.000,00 (diconsi euro settantunomila);

LOTTO 2, Ufficio, foglio n° 138, particella n° 58, subalterno n° 3, Via Martiri della Libertà, n. 58, piano terreno e primo, valore finale arrotondato per difetto pari ad euro 133.000,00 (diconsi euro centotrentatremila).

Ritenendo adempiuto l'incarico affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatagli e rimanendo a completa disposizione per quanto altro possa occorrere.

Chianciano Terme 19.01.2024.

Distinti saluti.

Il C.T.U.

geom. David Biancolini

Allegati: - planimetrie catastali attuali;

- visure storiche catastali attuali;

- certificati CC.RR.II;

- documentazione fotografica;

- attestati di prestazione energetica.

