

Tribunale di Siena
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.196/2015
GOT: Dottor FLAVIO MENNELLA
Data giuramento: 05 maggio 2016

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siena GOT Flavio Mennella in data 23 Aprile 2016 ha nominato esperto ex art 568 c.p.c. nella procedura esecutiva 196/2015, promossa da Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. contro xx xx xx e C. s.a.s., la sottoscritta Francesca Marchetti, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Siena al n.231, con studio in Siena, Strada Massetana Romana 2, con i seguenti compiti:

- 1) Estrarre copia integrale del fascicolo dell'esecuzione.
- 2) Verificare l'estratto del catasto, i certificati di iscrizioni e trascrizioni dell'immobile pignorato nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure acquisire certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari, segnalando immediatamente la mancanza l'inidoneità dei documenti.
- 3) Provvedere all'integrazione ed all'acquisizione, se non depositati, della planimetria catastale e della planimetria dell'ultimo progetto approvato o della concessione in sanatoria, del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato, la certificazione urbanistica dei terreni.
- 4) Verificare la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà, dei mutamenti dei dati catastali per individuare la proprietà al momento del pignoramento ed in epoca successiva e se alla data di trascrizione del pignoramento sussistevano sugli immobili diritti reali a favore di terzi.
- 5) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, compresi vincoli quali contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico o di natura paesaggistica, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, o limitazioni d'uso di qualsivoglia origine (quali diritti di abitazione, di uso, servitù...)
- 6) Allegare copia delle note di iscrizione e di trascrizione.
- 7) Accertare l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese insolute nell'ultimo biennio che potrebbero fare carico al terzo acquirente, allegandone la certificazione da parte dell'amministrazione del condominio.
- 8) Rilevare l'esistenza di vincoli demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
- 9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari.
- 10) Descrivere, previo necessario sopralluogo, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta e lorda in mq., altezza interna utile, esposizione, condizioni di manutenzione, confini (per i terreni), dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Indicare se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.
- 11) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando i casi di rilevata difformità.
 - a. se i dati indicati nel pignoramento non abbiano mai identificato l'immobile e non ne consentano comunque la sua univoca identificazione;

- b. se i dati indicati nel pignoramento risultino difformi, ma consentano in ogni caso l'univoca identificazione dell'immobile;
- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano tuttavia identificato l'immobile in precedenza, in tal caso rendendo conto della storia catastale del medesimo.
- 12) Procedere ove necessario all'aggiornamento catastale o alla sua correzione anche senza il consenso del proprietario, il tutto previa autorizzazione del G.E.
- 13) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 14) Accertare, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n.47:
- a. in quale epoca è stato edificato il fabbricato, indicando gli estremi del titolo autorizzativo e la conformità del bene agli strumenti urbanistici, nonché a quanto previsto nel titolo;
 - b. le modifiche eventualmente occorse al fabbricato, indicando gli estremi dei relativi titoli autorizzativi, se esistenti;
 - c. l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di ogni cespite, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
 - d. se eventuali difformità e/o irregolarità possano venire sanate, in che modo e con quale spesa, previa descrizione dettagliata degli abusi, anche ai sensi di quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;
 - e. se il bene sia dotato di certificazione energetica, ai sensi di quanto previsto dall'art.23bis §4 della L.R. 24 febbraio 2005, n.39 e successive modificazioni; qualora detta certificazione difetti, indicare la spesa prevista per l'ottenimento della medesima;
 - f. se in relazione al bene sia esistente l'attestazione di prestazione energetica, provvedendo in difetto alla predisposizione della medesima - che andrà allegata alla relazione peritale - entro i limiti di spesa che verranno indicati dal giudice dell'esecuzione.
- 15) Accertare lo stato di occupazione dei beni, in particolare specificando se i medesimi risultino abitati o liberi da persone; se in relazione ad essi sussistano diritti - personali o reali - di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi di quanto previsto dall'art.2923 c.c.; in caso di occupazione da parte di terzi, il titolo di cui essi dispongano ossia, in particolare, se detto titolo risulti registrato, indicando gli estremi della registrazione, assumendo altresì informazioni, qualora i beni consistano in terreni ed il titolo non risulti provvisto di registrazione, anche presso le associazioni ed i sindacati di categoria; allegare alla relazione peritale copia di ogni contratto in tal modo individuato.
- 16) Allegare alla relazione, previa richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esegutari; allegare altresì eventuali convenzioni matrimoniali particolari.
- 17) Acquisire, se l'immobile è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso sia stato o meno trascritto, e in quale data, in favore del coniuge assegnatario).
- 18) Precisare le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico e la loro corrispondenza alla vigente normativa e, in caso di non conformità, i costi necessari al loro adeguamento.
- 19) Specificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti e procedendo (previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questo caso, l'esperto dovrà allegare alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.
- 20) Specificare, se il compendio risultasse pignorato soltanto pro quota, se il medesimo sia divisibile in natura procedendo, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale, indicando altresì il

prezzo di stima di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, specificando gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, l'esperto dovrà procedere alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di non divisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 e 846 c.c nonché legge 3 giugno 1940, n.1.078.

- 21) Determinare il valore del compendio pignorato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione:
 - a. dello stato di conservazione dei fabbricati e dei terreni.
 - b. dell'esistenza di contratti di godimento o di titoli opponibili alla procedura esecutiva (in particolare il provvedimento di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuto: opponibile alla procedura nei limiti del novennio laddove, ancorché anteriore alla trascrizione del pignoramento, il medesimo non fosse stato trascritto nei registri immobiliari; non opponibile alla procedura esecutiva se posteriore alla trascrizione del pignoramento).
- 22) Applicare al prezzo di stima una riduzione finale del 15% in ragione delle inferiori garanzie offerte ai terzi acquirenti nell'ambito della vendita forzata.
- 23) Esporre i risultati delle indagini da egli svolte in apposita relazione, che andrà redatta fornendo compiuta e distinta, ancorché schematica risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti.
- 24) Trasmettere copia della relazione almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art.569 c.p.c. a mezzo di posta ordinaria o PEC, ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori esecutati (anche se non costituiti nel giudizio) e al custode giudiziario se nominato (perizie.ivg@gmail.com.)
- 25) Comunicare ai soggetti destinatari della trasmissione che gli stessi potranno fargli pervenire eventuali osservazioni almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art.569 c.p.c..
- 26) Depositare in cancelleria la relazione peritale tramite portale del Tribunale di Siena, completa di tutti gli allegati, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art.569 c.p.c., sia in forma elettronica.
- 27) Allegare alla relazione esaustiva documentazione fotografica degli esterni del compendio e degli interni di tutti i locali del medesimo avendo cura, quanto ai terreni, di identificare ciascuna fotografia con il relativo riferimento catastale.
- 28) Allegare alla relazione planimetria e visure catastali nonché, in copia fotostatica, concessione o licenza edilizia, eventuali atti di sanatoria, contratto o titolo di godimento, verbale di accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dagli occupanti, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario e opportuno supporto alla vendita.
- 29) Comunicare tempestivamente al custode giudiziario (ovvero, qualora non fosse stato nominato alcun custode, al giudice dell'esecuzione) qualsivoglia ostacolo egli avesse incontrato in sede di accesso.
- 30) Redigere dettagliata descrizione del compendio pignorato contenente tutti gli elementi di cui al precedente n.1), nonché l'indicazione dei dati catastali necessari all'ordinanza di vendita e del decreto di trasferimento.
- 31) Rendersi disponibile al custode giudiziario qualora ne richieda l'ausilio, anche dopo il deposito della relazione peritale, per esigenze connesse alla valutazione dello stato di conservazione del compendio pignorato.

RELAZIONE PERITALE

In adempimento al mandato ricevuto, la sottoscritta, ha esaminato la documentazione presente in fascicolo, ha eseguito i necessari accertamenti, i controlli ipotecari e catastali e quelli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteriggioni; non è stato possibile eseguire il sopralluogo congiuntamente al primo accesso dell'IVG con il Dottor Fabio Bracciali in quanto la proprietà non si è presentata all'appuntamento del 12 luglio 2016 alle ore 17,00, di cui si allega verbale (allegato1). Successivamente è stato possibile prendere contatti con la Signora xx xx xx xx ed in data 12 Settembre 2016 alle ore 15,30 ho potuto visionare gli immobili oggetto di perizia.

1) Estrarre copia integrale del fascicolo dell'esecuzione.

Il fascicolo dell'esecuzione è stato visionato telematicamente.

2) Verificare l'estratto del catasto, i certificati di iscrizioni e trascrizioni dell'immobile pignorato nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure acquisire certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari, segnalando immediatamente la mancanza l'inidoneità dei documenti.

Per i beni pignorati è presente la relativa documentazione catastale; il certificato notarile è stato redatto dal Notaio Dottor Giulio Cesare Cappellini di Pistoia (Pt).

I beni pignorati sono posti nel Comune di Monteriggioni, Strada Provinciale Colligiana 42, con secondo ingresso in Strada dei Laghi 3:

Cabina elettrica:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
4	115	4	D/1	0	0	0	€ 98,13

Laboratorio industriale:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
4	115	41	D/1	0	0	0	€ 15.854,60

Laboratorio industriale:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
4	115	44§39	D/1	0	0	0	€ 2.106,00

Laboratorio industriale:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
4	115	46§49	D/1	0	0	0	€ 948,00

Resede, bene comune non censibile dei subalterni 4 e 41:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
4	115	36	0	0	0	0	0

I beni sono intestati alla Società xx xx xx & C. S.a.s., (CF xx xx xx) con sede in Monteriggioni.

I dati catastali identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, come corretto in seguito all'udienza del 15 Giugno 2016. Nell'atto di pignoramento, erano state erroneamente inseriti anche i subalterni 47-48, della stessa particella 115 del foglio 4, in realtà non appartenenti più alla xx xx xx s.a.s. perché cedute a xx xx nell'anno 2011; il Giudice dell'Esecuzione, Dottor Flavio Mennella, su istanza dell'Avvocato Boschi per la Cassa di Risparmio di Volterra, in tale data ha autorizzato la restrizione del pignoramento.

3) Provvedere all'integrazione ed all'acquisizione, se non depositati, della planimetria catastale e della planimetria dell'ultimo progetto approvato o della concessione in sanatoria, del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato, la certificazione urbanistica dei terreni.

Alla relazione è allegata la documentazione catastale (allegato 2). Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteriggioni sono state state reperite numerose pratiche edilizie inerenti le varie porzioni dell'immobile (allegato 3), fra cui le principali sono:

- pratica di costruzione edile 30/1967 per la realizzazione dei primi due corpi di fabbrica del laboratorio industriale (sub.41);
- pratica di costruzione edile 17/1969 per la realizzazione del terzo corpo di fabbrica del laboratorio industriale (sub.41);
- concessione edilizia n.1642/1991 per la realizzazione della cabina elettrica e successiva variante n.17523/1992 (sub.4);
- autorizzazione unica SUAP 112/2005 per ampliamento del fabbricato industriale (sub.44 e 46);

4) Verificare la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà, dei mutamenti dei dati catastali per individuare la proprietà al momento del pignoramento ed in epoca successiva e se alla data di trascrizione del pignoramento sussistevano sugli immobili diritti reali a favore di terzi.

Per le trascrizioni e i passaggi di proprietà, si fa riferimento alla relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria, redatta in data 16 Novembre 2015 dal Notaio Dottor Giulio Cesare Cappellini di Pistoia (Pt) ed allegata al fascicolo:

Il compendio pignorato è di proprietà, per il 100% della Società xx xx xx & C. s.a.s. (società di persone) con sede in Strada provinciale Colligiana 42, 53035 Monteriggioni (SI), C.F./P.I xx xx xx.

La xx xx xx s.a.s. è venuta in possesso dei beni oggetto di pignoramento con i seguenti

- ~~atti~~ acquisto dai Signori xx xx, nato a Monteriggioni il xx e xx xx, nato a Monteriggioni il 15 Marzo 1938, con atto di compravendita in data 17 Aprile 1967 a rogito del Notaio di Siena Dottor Antonio Miraldi, rep. n. 52087/6173, trascritto a Siena in data 24 Aprile 1967 ai nn. 1489/2475;
- acquisto dai Signori xx xx, nato a Castelnuovo Berardenga il xx xx xx, xx xx, nato a Castelnuovo Berardenga il xx xx xx, e xx xx,

nato a Castelnuovo Berardenga il xx xx xx, con atto di compravendita in data 27 ottobre 1969 a rogito del Notaio Franco Bernardini, rep. n. 8842/334, trascritto a Siena in data 23 Maggio 1969 ai nn. 4544/7804.

5) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, compresi vincoli quali contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico o di natura paesaggistica, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, o limitazioni d'uso di qualsivoglia origine (quali diritti di abitazione, di uso, servitù...)

Dalla relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria, redatta in data 16 Novembre 2015 dal Notaio Dottor Giulio Cesare Cappellini di Pistoia (Pt) risulta che, alla data del 16 Novembre 2015, i beni risultavano liberi da trascrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura ad eccezione di:

- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 600.000,00 (euro seicentomila) iscritta in data 10 Luglio 2003 ai nn. 10510/10234, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena (C.F. 00884060526), contro la Società xx xx xx & C. (esclusi i subalterni 37, 39, 40 43, 44, 45).
- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 600.000,00 (euro seicentomila) iscritta in data 16 Ottobre 2007 ai nn. 3447/12427, a favore della "Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A." con sede in Volterra (C.F. 01225610508) contro la Società xx xx xx & C. (esclusi i subalterni 37, 43, 45, 47, 48);
- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 660.000,00 (euro seicentossessantamila) iscritta in data 28 Novembre 2008 ai nn.2736/12848, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena (C.F. 00884060526) contro la Società xx xx xx & C. sul subalterno 41 della particella 115 del Foglio 4.
- pignoramento immobiliare a favore di "Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A." con sede in Siena, (C.F. 00884060526) con sede in Volterra (C.F. 01225610508) contro la Società xx xx xx & C., trascritto in data 30 Settembre 2015, n.5498/7874, gravante sulle unità immobiliari di cui al F.4, p.115 sub.47§48, 46§49, 44§39, 41, 4 e 36.

I subalterni 47-48, della stessa particella 115 del foglio 4, non più appartenenti a xx xx xx dal 2011, sono stati esclusi per restrizione del pignoramento autorizzato dal Giudice Flavio Mennella in data 15 giugno 2016, la cui annotazione è stata registrata in data 21 Luglio 2016 al n. 856 (allegato 4)

L'immobile non è sottoposto ad alcun vincolo di natura urbanistica, di carattere storico-artistico, né convenzione o assegnazione; si trova in un'area né soggetta a vincolo paesaggistico né a vincolo idrogeologico.

6) Allegare copia delle note di iscrizione e di trascrizione.

Si rimanda alla relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria, redatta in data 16 Novembre 2015 dal Notaio Dottor Giulio Cesare Cappellini di Pistoia (Pt) ed allegata al fascicolo.

7) Accertare l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese insolute nell'ultimo biennio che potrebbero fare carico al terzo acquirente, allegandone la certificazione da parte dell'amministrazione del condominio.

Gli immobili non fanno parte di alcun condominio. Non sono dunque rilevate spese insolute che potrebbero fare carico al terzo acquirente.

8) Rilevare l'esistenza di vincoli demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non sono registrati vincoli demaniali o per usi civici.

9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari.

Sui beni oggetto di pignoramento sono presenti:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 600.000,00 (euro seicentomila) iscritta in data 10 Luglio 2003 ai nn. 10510/10234, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena (C.F. 00884060526) contro la Società xx xx xx & C. gravante su F. 4, p.115, sub.4, 36,41, 46§49. Il costo per la cancellazione, da versare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è di € 35,00.
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 600.000,00 (euro seicentomila) iscritta in data 16 Ottobre 2007 ai nn. 3447/12427, a favore della "Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A." con sede in Volterra (C.F. 01225610508) contro la Società xx xx xx & C. gravante su F. 4, p.115, sub.4, 36, 41, 46§49. Il costo per la cancellazione, da versare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è di € 35,00.
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 660.000,00 (euro seicentosessantamila) iscritta in data 28 Novembre 2008 ai nn.2736/12848, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena (C.F. 00884060526) contro la Società xx xx xx & C. gravante F. 4, p.115, sub.41. Il costo per la cancellazione, da versare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è di € 35,00.
- pignoramento immobiliare a favore di "Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A." con sede in Siena, (C.F. 00884060526) con sede in Volterra (C.F. 01225610508) contro la Società xx xx xx & C., trascritto in data 30 Settembre 2015, n.5498/7874, gravante sulle unità immobiliari di cui al F.4, p.115 sub. 46§49, 44§39, 41, 4 e 36. Il costo per la cancellazione, da versare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è di € 294,00.

10) Descrivere, previo necessario sopralluogo, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta e lorda in mq, altezza interna utile, esposizione, condizioni di manutenzione, confini (per i terreni), dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Indicare se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Il compendio pignorato è composto da alcune unità immobiliari appartenenti ad un unico complesso edilizio di tipo industriale, realizzato in tempi differenti, con tipologie costruttive e qualità costruttive diverse. E' situato all'estremità Nord del Comune di Monteriggioni, nella zona industriale di Pian del Casone, località Rigoni, all'incrocio fra la Strada provinciale Colligiana che collega Monteriggioni a Colle di Val d'Elsa e la Strada dei Laghi, via di penetrazione nella zona industriale di Rigoni. Il complesso industriale ha tre ingressi: il principale sulla Strada provinciale Colligiana, al n.42 che porta alla parte più vecchia del fabbricato; un altro in Strada dei Laghi 3 per l'unità immobiliare al piano terra più recente e, per il nuovo al piano seminterrato, un terzo ingresso dal parcheggio pubblico posto appena a Nord del complesso immobiliare, lungo la Strada provinciale Colligiana.

L'immobile si trova in una zona a prevalente funzione industriale, che si è sviluppata lungo la strada di collegamento fra Monteriggioni e Colle di Val d'Elsa E' quindi una zona facilmente accessibile da ogni tipo di automezzo e con ampi spazi a parcheggio.

Si descrivono le varie porzioni separatamente, poiché hanno differenti caratteristiche:

- 1) la cabina elettrica (sub.4).
- 2) il vecchio laboratorio industriale (sub.41 in parte: i tre grandi locali coperti a volta al piano terra più le sottostanti porzioni seminterrate adibite a servizi, ufficio e magazzino, con il resede di cui al sub.36).
- 3) l'ampliamento del 2007, relativamente alla parte annessa al vecchio laboratorio industriale (sub.41 in parte, piano terra)
- 4) laboratorio costruito nel 2007, con accesso da Strada dei Laghi 3 (sub.44§39, piano terra con soppalco, ancora non compiuto e resede esclusivo)
- 5) laboratorio costruito nel 2007 al piano seminterrato, sottostante il n.4), con accesso dal parcheggio pubblico con il resede esclusivo non adiacente al laboratorio (sub. 46§49).

1) la cabina elettrica (F.4, p.115, sub.4)

La cabina si trova all'interno del resede del fabbricato industriale principale, con accesso per gli addetti Enel dal parcheggio pubblico. Si tratta di un fabbricato di modeste dimensioni (7,30mx2,60, altezza circa 3 metri) realizzato all'inizio degli anni '90, usato e usabile solo a questo scopo. E' realizzato con pannelli prefabbricati di calcestruzzo, copertura semplicemente impermeabilizzata; all'esterno è tinteggiata in colore chiaro. Le porte sono in metallo. Vi sono due locali, (locale utenze e locale Enel, superficie netta calpestabile 8,70 e 6,25 mq) collegati dal locale misura (2,50 mq). Le condizioni dell'immobile sono buone.

La superficie commerciale del compendio pignorato (così come definite nel febbraio 2014 dalla Consulta interassociativa della Provincia di Siena, in analogia con la categoria C/3) risulta la seguente:

<i>descrizione</i>	<i>incidenza</i>	<i>sup. commerciale</i>
Cabina elettrica		
Piano terra, superficie netta, murature interne ed esterne	m ² 19,50	m ² 19,50

2) il vecchio laboratorio industriale (F.4, p.115, sub.41 parte)

Il vecchio laboratorio industriale occupa la maggior parte della superficie coperta dell'immobile e si trova nella parte del lotto posta all'incrocio fra la Strada provinciale Colligiana e la Strada dei Laghi. Si tratta di tre grandi vani rettangolari (circa 50-60x16,50 m) ampiamente collegati fra loro, e con copertura centinata; la superficie interna è superiore ai 2.500 mq, l'altezza libera oltre 5 metri. Dal secondo vano, tramite una scaletta di servizio, si scende al piano seminterrato, che occupa una fascia di circa 5 metri sotto la testata del vano centrale e più di un terzo del vano più arretrato rispetto alle strade. Al seminterrato corrispondente al secondo vano si trovano locali igienici e docce collegati da un disimpegno e, con il solo accesso esterno, un vano per refettorio ed uno ad ufficio; l'altezza di questi locali è di 232 cm. Al seminterrato, corrispondente al terzo grande vano, si può accedere sia dalla scala interna che dalla parte retrostante del resede, che si trova ad un livello inferiore rispetto alla parte prospiciente le strade principali. In questa zona si trovano quattro uffici, una sala d'attesa, una sala riunioni, un ufficio privo di finestre ed un vano ad uso d'archivio; con il solo accesso esterno, una parte è adibita a magazzino. Questi locali hanno invece un'altezza di 275 cm.

La struttura del vecchio laboratorio industriale, realizzata ormai quasi cinquanta anni fa, è in esili pilastri e travi in calcestruzzo armato, tamponata con blocchi di calcestruzzo intonacati soltanto all'interno. La copertura a volta è sorretta da travi prefabbricate centinate in calcestruzzo, con tiranti d'acciaio all'imposta (altezza circa 5,20 alla gronda, luce di circa 16,50 metri ed altezza in chiave circa 8,00 metri); su esse sono appoggiati elementi prefabbricati in c.a. con alcune parti vetrate ed il manto di copertura è costituito da lastre ondulate in Eternit. Soltanto per il secondo vano, le lastre di Eternit sono state coperte con altre di lamiera di alluminio verniciato in colore grigio.

Il pavimento dei locali a piano terra è in battuto di cemento; la scala di servizio per il piano inferiore è in lamiera di ferro. Gli accessi dall'esterno sono in metallo, alcuni a scorrere, altri a saracinesca. Vi sono ampie vetrate (in ferro e vetro, parzialmente apribili) sia lateralmente sotto l'imposta della copertura sia, seguendo la centinatura della copertura, nelle testate.

Gli impianti ormai sono completamente fuori uso. I locali al piano terra risultano quindi molto ampi, con notevole altezza libera e ben illuminati. Versano però in grave stato di degrado, dovuto alla vetustà e alla esilità delle strutture, alla economicità dei materiali impiegati (in particolare infissi, vetrate), alla ormai annosa mancanza di manutenzione; in particolare dovrà essere rimossa e/o protetta una grande quantità di Eternit fatiscente in

copertura. Adesso i locali al piano terreno sono usati soltanto parzialmente come deposito temporaneo di rotoballe di fieno; la parte rimanente è in disuso.

Al piano seminterrato, corrispondente al secondo vano, i locali (che hanno altezza di soli 2,32 m) sono in cattive condizioni di manutenzione e ormai vetusti. Prendono luce da finestre e porte poste verso il resede, che pur essendo a quota superiore rispetto al piano di calpestio, ha una stretta fascia di terreno a livello inferiore proprio in prossimità di questi vani. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e pitturati a tempera, i pavimenti in piastrelle di clinker; gli infissi in alluminio. I locali sono serviti da un impianto di riscaldamento e da impianto elettrico, entrambi fuori uso. Alcune pareti presentano problemi di umidità dovuta al contatto con il terreno.

I locali del piano seminterrato del terzo grande vano consistono in una sequenza di uffici collegati sia al piano terra tramite la scala di servizio che dall'esterno; infatti sul lato Nord-Ovest il resede si abbassa fino al piano di calpestio del seminterrato e qui c'è l'accesso principale per gli uffici; si entra in una piccola sala d'attesa e, tramite un disimpegno, si trovano in sequenza quattro uffici che si affacciano sul resede stesso ma con una parete parzialmente interrata; al termine del corridoio, è presente un disimpegno di collegamento con l'altro seminterrato ed un archivio. Presso l'ingresso principale è presente un'ampia sala riunioni (circa 40 mq) ed un altro ufficio di 16 mq privo di finestre, ricavato separando uno spazio dell'adiacente magazzino (lavori interni non autorizzati da alcuna pratica edilizia). I locali hanno pavimentazioni in ceramica, le pareti ed i soffitti sono intonacati e pitturati a tempera; le pareti verso l'esterno e quelle dell'archivio sono fortemente danneggiate dall'umidità. I locali sono dotati di impianto di riscaldamento con tubi a vista, caldaia a metano (posta presso le scale interne di collegamento) e radiatori in alluminio; sono presenti anche unità esterne di refrigerazione e fan-coil a soffitto; è visibile anche l'impianto elettrico. Tutti gli impianti sono in cattive condizioni di manutenzione e non usati da tempo.

Infine al piano seminterrato dell'edificio più vecchio è presente un vano a magazzino, non collegato agli altri ambienti del piano seminterrato ma accessibile solo dall'esterno tramite un'ampia porta a scorrere in alluminio e vetro posta all'estremità Nord del resede, presso l'ingresso degli uffici. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti parzialmente intonacate. Le condizioni del magazzino sono mediocri.

L'immobile, in sintesi, è composto al piano terreno da 2.590 mq utili di laboratorio industriale, mq 19 per ripostiglio e scale interne, e 18 mq per un piccolo vano esterno al fabbricato con pareti laterali in muratura ed altezza ridotta.

Al piano seminterrato vi sono, nella parte con altezza a 2,30 m un refettorio, un ufficio, servizi e disimpegni per 69 mq; nella parte con altezza a 2,70 m uffici per 55 mq, sala riunione di 40 mq, ufficio ed archivio (entrambi privi di finestre) per 32 mq, disimpegni per 39 mq e magazzino di 162 mq.

La superficie commerciale del compendio pignorato (così come definite nel febbraio 2014 dalla Consulta interassociativa della Provincia di Siena, in analogia con la categoria C/3) risulta la seguente:

<i>descrizione</i>			<i>incidenza</i>	<i>sup. commerciale</i>	
Opificio piano terra					
Piano terra: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione	mq	2.766	100%	mq	2.766
Area esterna scoperta carrabile (4.100 mq)	mq	3.440	15%	mq	516
	mq	660	2%	mq	13
			TOTALE	mq	3.295
Opificio piano seminterrato h.230					
Piano seminterrato: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione	mq	85	100%	mq	85
Opificio piano seminterrato h.275					
Piano seminterrato: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione	mq	378	100%	mq	378

3) l'ampliamento del 2007 del vecchio laboratorio industriale (sub.41 in parte, piano terra)

Nel 2007 fu ampliato l'edificio esistente con un nuovo corpo di fabbrica a Nord del vecchio opificio; una serie spazi furono aggiunti ai locali dell'industria esistente, mentre altri furono progettati per avere una loro autonomia funzionale.

All'industria esistente furono aggiunti, a livello del piano terreno, un locale per deposito di materie prime con accesso diretto sia dall'esterno che dal terzo corpo del vecchio edificio ed un secondo corpo a deposito con un lato completamente apribile.

La struttura di questi locali è realizzata con fondazioni a plinti e cordoli, pilastri e travi prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso, copertura piana ed elementi portati in calcestruzzo con copertura in lastre ondulate (senza Eternit) coibentata con lana di vetro. Il tamponamento delle pareti è costituito da pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato vibrato rifiniti esternamente in graniglia rosacea. I pavimenti sono di tipo industriale su massicciata.

Il locale a deposito delle materie prime è un unico grande vano di pianta quasi quadrata (13,50x13,70 m - superficie netta 185 mq) con altezza interna superiore a 6 metri; sullo spigolo Est sono presenti due larghi e alti accessi in lamiera coibentata; sopra ad essi, nelle parti libere, sono presenti finestre a nastro di alluminio verniciato color nero. Una semplice porta interna di ferro collega questo ambiente al vecchio opificio. All'interno del locale non è presente alcun tipo di impianto, neppure quello elettrico.

Il secondo locale a deposito, con accesso solo esterno, è un volume dalle stesse caratteristiche strutturali e di copertura del deposito precedente ma un'intera parete è costituita da una porta ad ante metalliche di 6 metri di altezza. Il locale ha una superficie interna di 68 mq (13,50x5,05) ed altezza superiore a 6 metri. Attualmente è usato come deposito temporaneo di rotoballe di fieno.

La superficie commerciale del compendio pignorato (così come definite nel febbraio 2014 dalla Consulta interassociativa della Provincia di Siena, in analogia con la categoria C/3) risulta la seguente:

<i>descrizione</i>	<i>incidenza</i>	<i>sup. commerciale</i>
Depositi piano terra		
Piano terra, superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione	mq 267 100%	mq 267
TOTALE		mq 267

4) laboratorio costruito nel 2007, con accesso da Strada dei Laghi 3 (sub.44§39)

Con l'ampliamento del 2007 fu realizzato un laboratorio a se stante, con accesso esclusivamente da Strada dei Laghi 3. Ad esso è collegato il resede esterno (sub.39), un piano inclinato di 93 mq. che collega il cancello di Strada dei Laghi all'ingresso del laboratorio.

Le caratteristiche costruttive del laboratorio sono del tutto analoghe a quelle descritte al punto 3): fondazioni a plinti e cordoli, pilastri e travi prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso, copertura piana ed elementi portati in calcestruzzo con copertura in lastre ondulate, tamponamento delle pareti a pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato vibrato rifiniti esternamente in graniglia rosacea. I pavimenti sono di cemento di tipo industriale.

Il locale è ampio ed ha forma planimetrica varia: una zona d'ingresso di 53 mq. (7,80x6,80m, h.5,40), il laboratorio vero e proprio di 253 mq (18,60x13,680 m, h.5,40) ed una zona soppalcata. In quest'ultimo, al piano terra, è prevista zona da destinare ai servizi di 62 mq (8,20x7,60 mq, h.2,40) e, al livello superiore, un soppalco da destinare ad uffici con pari superficie (8,20x7,60 mq, h.2,70).

La porta d'ingresso è un'ampia apertura in lamiera plastificata, larga 4,50 e alta quasi 5 metri; su tutte le pareti esterne corrono finestre a nastro, a doppio livello nella zona del soppalco.

Il locale non è stato portato a termine. Infatti, fra le opere strutturali, mancano ancora i getti integrativi nella zona del soppalco; quindi la zona dei servizi e degli uffici è priva di ogni tipo di finitura (intonaci, pitture, partizioni interne, pavimenti, rivestimenti ecc.). Mancano poi, in tutto il laboratorio, gli impianti: idrico, termico, ed anche elettrico. Il locale, che in parte si presenta ancora cantiere, è parzialmente usato come magazzino dalla proprietà.

La superficie commerciale del compendio pignorato (così come definite nel febbraio 2014 dalla Consulta interassociativa della Provincia di Siena, in analogia con la categoria C/3) risulta la seguente:

<i>descrizione</i>	<i>incidenza</i>	<i>sup. commerciale</i>
Laboratorio piano terra h.540		
Piano terra, superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione	mq 326 100%	mq 326
Zona servizi h.240		
Piano terra, superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione	mq 69 100%	mq 69
Zona uffici h.270		

Piano superiore, superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione	mq	69	100%	mq	69	
Area esterna carrabile						
Area esterna scoperta carrabile (93 mq)	mq	93	15%	mq	14	
TOTALE					mq	478

5) laboratorio costruito nel 2007 al piano seminterrato con l'resede (sub. 46&49)

Questo locale occupa una parte del seminterrato corrispondente al laboratorio di cui al punto 4); vi si accede esclusivamente dal parcheggio pubblico posto lungo la Strada provinciale Colligiana, percorrendo una strada interna (sub.37, condivisa con laboratori appartenenti a terzi). Ha come pertinenza esclusiva il sub.49, una porzione di piazzale sterrato non adiacente al laboratorio stesso, con superficie di 74 mq circa. Le caratteristiche strutturali del laboratorio sono quelle già descritte ai punti 3) e 4), con solaio di separazione dal piano terra costituito da lastre prefabbricate di tipo Spiroll. Analogo il tipo di pareti esterne, degli infissi e della porta d'ingresso a tutta altezza.

Il magazzino consiste in un ampio locale alto internamente 4,08 m, in parte destinato a laboratorio ed in parte destinato a deposito di materiale. La struttura consiste in fondazioni a plinti e cordoli, pilastri e travi prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso, tamponamento delle pareti a pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato vibrato rifiniti esternamente in graniglia rosacea. I pavimenti sono di cemento di tipo industriale.

Il locale è ampio ed ha una superficie interna, esclusa l'area del terrapieno dovuta ad una fognatura preesistente, di 195 mq; le finestre a nastro corrono soltanto sulla parete a Nord. Anche questo locale non è stato portato a termine. Mancano tutti gli impianti ed alcune opere di finitura.

La superficie commerciale del compendio pignorato (così come definite nel febbraio 2014 dalla Consulta interassociativa della Provincia di Siena, in analogia con la categoria C/3) risulta la seguente:

<i>descrizione</i>	<i>incidenza</i>	<i>sup. commerciale</i>
Laboratorio piano seminterrato h.408		
Piano seminterrato, superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione	mq 209	mq 209
Area esterna carrabile		
Area esterna scoperta carrabile (93 mq)	mq 74	mq 11
TOTALE		mq 220

Sui beni non grava alcun vincolo di tipo artistico, storico e/o alberghiero e non sono presenti finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

11) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando i casi di rilevata difformità.

- a. se i dati indicati nel pignoramento non abbiano mai identificato l'immobile e non ne consentano comunque la sua univoca identificazione;**
- b. se i dati indicati nel pignoramento risultino difformi, ma consentano in ogni caso l'univoca identificazione dell'immobile;**
- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano tuttavia identificato l'immobile in precedenza, in tal caso rendendo conto della storia catastale del medesimo.**

L'individuazione dei beni corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

12) Procedere ove necessario all'aggiornamento catastale o alla sua correzione anche senza il consenso del proprietario, il tutto previa autorizzazione del G.E.

La planimetria catastale rappresenta i beni oggetto di stima nella loro effettiva consistenza. Si rileva che:

- a) al piano seminterrato del vecchio laboratorio industriale (porzione di immobile 2 - F.4, p.115, sub.41) non è rappresentata la suddivisione interna del magazzino con la realizzazione di uno spazio uso ufficio (ma tale locale, per mancanza di aerazione e illuminazione non può averne le caratteristiche); tale modifica non è stata denunciata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteriggioni e quindi non ha conformità edilizia. Sarebbe possibile una sanatoria edilizia destinando tale locale ad uso di ripostiglio ma, da un punto di vista economico è più conveniente che siano rimosse le pareti perimetrali del vano, riportando lo stato dei luoghi a quanto autorizzato e rappresentato nella pianta catastale. Il costo per questa operazione è indicato al punto 14) della relazione di stima.
- b) al piano terreno (porzione di immobile 4 - F.4, p.115, sub.44), non è presente la scala di collegamento per il soppalco rappresentata invece in planimetria catastale, in quanto i locali devono ancora essere ultimati. Riteniamo che questa inesattezza sia ininfluenza ai fini catastali.

13) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile nel Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni, è ricadente nella zona delle "Aree produttive artigianali e/o industriali di espansione" (allegato 5), e gli interventi permessi sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione. In questo tipo di aree sono ammesse le funzioni industriali, artigianali, di commercio all'ingrosso, di commercio di automezzi e/o materiali ingombranti, deposito, direzionale e, come attività complementari alle precedenti, piccole quote di residenza e di esercizi pubblici comunque a servizio della prevalente funzione industriale/artigianale.

Gli interventi ammessi arrivano fino alla sostituzione del manufatto edilizio.

14) Accertare, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n.47:

- a. in quale epoca è stato edificato il fabbricato, indicando gli estremi del titolo autorizzativo e la conformità del bene agli strumenti urbanistici, nonché a quanto previsto nel titolo;**

- b. le modifiche eventualmente occorse al fabbricato, indicando gli estremi dei relativi titoli autorizzativi, se esistenti;**
- c. l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di ogni cespite, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;**
- d. se eventuali difformità e/o irregolarità possano venire sanate, in che modo e con quale spesa, previa descrizione dettagliata degli abusi, anche ai sensi di quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;**
- f. se in relazione al bene sia esistente l'attestazione di prestazione energetica, provvedendo in difetto alla predisposizione della medesima - che andrà allegata alla relazione peritale - entro i limiti di spesa che verranno indicati dal giudice dell'esecuzione.**

L'edificio è stato costruito in più fasi.

- 1) L'edificio originario, consistente essenzialmente nei primi due locali del vecchio opificio (con i servizi al piano seminterrato), fu realizzato con "pratica di costruzione edile 30/1967" presentata in data 21/04/1967 dalla Soc. xx xx xx di xx xx xx per la realizzazione ex-novo di un capannone prefabbricato per la fabbricazione di sottolavelli metallici; il titolo abilitativo fu rilasciato in data 10 luglio 1967; l'agibilità dei locali fu rilasciata dal Comune di Monteriggioni in data 7 Dicembre 1968.
- 2) Il terzo grande vano del vecchio edificio (con i locali seminterrati ad uffici) fu realizzato in base alla "pratica di costruzione edile 17/1969" per ampliamento di capannone industriale per laboratorio di arredamenti moderni, presentata in data 30/01/1969 dalla Soc. xx xx xx di xx xx xx; il titolo abilitativo fu rilasciato in data 9 aprile 1969; l'agibilità dei locali fu del Comune di Monteriggioni in data 21 novembre 1969.
- 3) In data 11 febbraio 1986 fu richiesta una concessione in sanatoria per opere edilizie abusive, realizzate fra il 1971 ed il 1976, dovute a ristrutturazione (differenti aperture nel refettorio ed ufficio, differenti ripartizioni interne), ea a ampliamento (tettoia esterna). Il 6 ottobre 1992 furono contestualmente rilasciati la concessione in sanatoria n.366 e il certificato di agibilità (una parte dei volumi sanati, su cui era stata presentata nel 1996 la pratica edilizia per la realizzazione di un servizio igienico, fu demolita per il successivo ampliamento del 2007).
- 4) La cabina elettrica di trasformazione è stata realizzata su Concessione Edilizia n.1642 del 21 maggio 1991 (pratica edilizia 2.364 del 24/12/1990) e successiva variante di cui alla Concessione Edilizia n.1.752 del 22 febbraio 1992; la richiesta di agibilità fu presentata nel 1993 (prot.11.908 del 07/09/1993).
- 5) Con la Dichiarazione di Inizio Attività n.659/1998 all'interno del piano terra del vecchio opificio furono demoliti alcuni tramezzi che definivano il locale verniciatura. I lavori furono terminati il 7 ottobre 1998.
- 6) Con la Dichiarazione di Inizio Attività n.940/2002 per sole modifiche interne e variante finale secondo l'art.39 (16/04/1993) fu sistemata la zona ad uffici del piano seminterrato del vecchio opificio, con la realizzazione della sala d'attesa.
- 7) Con la Dichiarazione di Inizio Attività n.81/2005 la copertura in Eternit del locale centrale del vecchio opificio fu rivestita in lastre di alluminio preverniciato.
- 8) L'ampliamento del vecchio opificio, riguardante tutti i volumi rivestiti con pannelli in c.a coin graniglia rosacea, fu concesso, secondo il procedimento dell'Autorizzazione Unica,

con il Permesso a Costruire 602 del 6 Settembre 2005 (pratica SUAP 322/2005). I lavori furono terminati, con variante finale in data 12 agosto 2009; l'ampliamento consisteva in 4 nuove unità immobiliari, di cui 3 destinate ad essere vendute ed una ad integrazione del vecchio opificio. Soltanto un'unità immobiliare è stata terminata e ceduta a terzi nel 2011. Le altre tre sono terminate ad eccezione dei servizi, delle partizioni interne, degli impianti e delle finiture, lavori per i quali occorreranno nuove pratiche edilizie. Le strutture sono state collaudate dall'Ing.Montagnani con deposito al Genio Civile n.26.780 del 28 febbraio 2008. L'agibilità, relativa a quanto realizzato, dichiarata in data 10 agosto 2009.

Pertanto, rispetto alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteriggioni, risulta non conforme soltanto la partizione interna al piano seminterrato del vecchio opificio; poiché il costo di demolizione delle pareti che delimitano un ambiente ad ufficio che non rispetta i requisiti di aerazione ed illuminazione risulta inferiore, considerando sanzioni e spese tecniche, a quello di una possibile sanatoria (non come locale ad ufficio ma come locale di deposito) si stima che il costo di demolizione delle due pareti, prendendo a riferimento il Prezzario dei lavori pubblici della Toscana del 2015, sia il seguente:

pareti in laterizio da demolire	mq	22,00	x	€	31,80	=	€	700,00
tamponamento porta e opere di finitura							€	200,00
					totale		€	900,00

Pertanto il più probabile costo di demolizione delle pareti sarà di € 900,00.

Gli immobili sono privi di Attestato di Prestazione Energetica.

L' Attestato di Prestazione Energetica non è necessario (secondo il Decreto 26/06/2015 in attuazione della L.90/2013):

- per la cabina elettrica (F.4, p.115, sub.4), in quanto fabbricato isolato con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati)
- per le unità immobiliari e le porzioni di immobili costruiti con Permesso a Costruire 602/2005, ancora da terminare (ampliamento vecchio opificio: F.4, p.115, sub.41 parte; laboratorio industriale: F.4, p.115, sub.44; laboratorio industriale: F.4, p.115, sub.46) in quanto i immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici. E' stato redatto invece l' Attestato di Prestazione Energetica per il vecchio opificio (allegato 6).

15) Accertare lo stato di occupazione dei beni, in particolare specificando se i medesimi risultino abitati o liberi da persone; se in relazione ad essi sussistano diritti - personali o reali - di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi di quanto previsto dall'art.2923 c.c.; in caso di occupazione da parte di terzi, il titolo di cui essi dispongano ossia, in particolare, se detto titolo risulti registrato, indicando gli estremi della registrazione, assumendo altresì informazioni, qualora i beni consistano in terreni ed il titolo non risulti provvisto di registrazione, anche presso

le associazioni ed i sindacati di categoria; allegare alla relazione peritale copia di ogni contratto in tal modo individuato.

Attualmente sugli immobili non sono occupati.

16) Allegare alla relazione, previa richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati; allegare altresì eventuali convenzioni matrimoniali particolari.

17) Acquisire, se l'immobile è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso sia stato o meno trascritto, e in quale data, in favore del coniuge assegnatario).

Non si verificano i casi posti nei quesiti.

18) Precisare le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico, indicando la corrispondenza alla vigente normativa e, in caso di non conformità, i costi necessari al loro adeguamento.

Alcuni immobili o loro porzioni sono privi di impianti (ampliamento vecchio opificio: F.4, p.115, sub.41 parte; laboratorio industriale: F.4, p.115, sub.44; laboratorio industriale: F.4, p.115, sub.46).

Per gli impianti del vecchio opificio non è stato reperito alcun tipo di certificazione, che comunque, dato lo stato di manutenzione e la loro vetustà, dovranno essere revisionati ed integrati.

19) Specificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti e procedendo (previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questo caso, l'esperto dovrà allegare alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Il bene pignorato può essere venduto in tre lotti distinti, senza che vi sia la necessità di frazionamenti catastali:

A) vecchio opificio con nuova porzione di depositi, cabina elettrica di trasformazione e resede, corrispondenti al F.4, p.115 subalterni 4 (cabina elettrica), 36 (resede) e 41 (vecchio opificio con ampliamento);

B) laboratorio industriale da completare con accesso da Strada dei Laghi 3 e resede di accesso, corrispondenti al F.4, p.115 subalterni 44 (laboratorio industriale) e 39 (resede);

C) laboratorio industriale da completare con accesso dal parcheggio lungo la Strada provinciale Colligiana con resede non adiacente al fabbricato in oggetto, corrispondenti al F.4, p.115 subalterni 46 (laboratorio industriale) e 49 (resede).

20) Specificare, se il compendio risultasse pignorato soltanto pro quota, se il medesimo sia divisibile in natura procedendo, in tal caso, alla formazione dei

singoli lotti e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale, indicando altresì il prezzo di stima di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, specificando gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, l'esperto dovrà procedere alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di non divisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 e 846 c.c nonché legge 3 giugno 1940, n.1.078.

Il compendio non è pignorato pro-quota.

21) Determinare il valore del compendio pignorato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione:

a. dello stato di conservazione dei fabbricati e dei terreni.

b. dell'esistenza di contratti di godimento o di titoli opponibili alla procedura esecutiva (in particolare il provvedimento di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuto opponibile alla procedura nei limiti del novennio laddove, ancorché anteriore alla trascrizione del pignoramento, il medesimo non fosse stato trascritto nei registri immobiliari; non opponibile alla procedura esecutiva se posteriore alla trascrizione del pignoramento).

Nello stato in cui si trovano i beni pignorati non sono immediatamente fruibili per le condizioni di manutenzione e/o di finitura ma possono essere direttamente apprezzati dal mercato.

Infatti il vecchio opificio (lotto A) può essere usato dopo una serie di lavori di manutenzione straordinaria, considerato il cattivo stato di manutenzione. Invece nei nuovi laboratori industriali (lotto B e lotto C) dovranno essere realizzati comunque impianti e finiture, da personalizzare a secondo dell'attività che si intende insediarvi.

Al momento, stante l'attuale normativa urbanistica, non è ipotizzabile una diversa destinazione d'uso dell'area, prevista dal presente strumento urbanistico per attività artigianali/industriali o comunque per usi complementari ad essa.

Pertanto il problema estimativo è ricondotto a determinare il valore di mercato sia del vecchio opificio, considerando le condizioni di vetustà e manutenzione, che dei nuovi laboratori privi di finiture ed impianti; è abbastanza comune che tale tipo di immobile sia compravenduto senza finiture ed impianti, proprio perché spesso le finiture e gli impianti devono rispondere alle differenti esigenze dell'attività cui sarà destinato l'immobile dopo l'acquisto.

Per determinare il più probabile valore di mercato, il procedimento che riteniamo valido è quello sintetico, per comparazione diretta, ovvero:

- 1) si individua il parametro su cui basare la stima;
- 2) si moltiplica la consistenza per il prezzo stimato in base alle scale di merito prese in considerazione.

Il parametro scelto è il metro quadrato di superficie commerciale.

Gli elementi per la formazione delle scale di merito relativi al valore di mercato sono stati rilevati dai prezzi di alcune agenzie immobiliari di Siena, Monteriggioni e di Colle di Val d'Elsa e desunti dai parametri dell'Osservatorio nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, valori specifici per la destinazione d'uso e per la zona in cui è collocato l'immobile.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare per edifici di attività artigianali ed industriali ha subito un decremento della domanda legato alla crisi economica, con conseguente ampia offerta sul mercato di questo tipo di immobili, sia in tutta la Valdelsa che, in particolare, nella zona di Monteriggioni - Colle di Val d'Elsa; pertanto esistono ampi stock di beni con questa destinazione invenduti, anche se i prezzi di mercato negli ultimi anni sono fortemente diminuiti. A titolo di esempio, lo stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare registra fra la fine del 2014 e la fine del 2015 un decremento dei prezzi del 10%.

I possibili acquirenti del bene pignorato, con maggior probabilità, potranno essere esercenti attività artigianali o industriali o, in alternativa, per il vecchio opificio commercianti di automezzi e/o beni ingombranti che hanno necessità di ampi locali di deposito in zone vicine alle principali vie di comunicazione.

Si procede separatamente alla valutazione dei tre lotti.

A) vecchio opificio con nuova porzione di deposito, oltre cabina elettrica di trasformazione e resede, corrispondenti al F.4, p.115 subalterni 4 (cabina elettrica), 36 (resede) e 41 (vecchio opificio con ampliamento).

Gli immobili del lotto A) sono composti da differenti porzioni e corpi che hanno caratteristiche costruttive e condizioni tecniche e manutentive differenti fra loro.

Infatti il vecchio opificio, assai vetusto, versa in gravi condizioni manutentive con una grande quantità di amianto in copertura da smaltire; alcuni locali al piano terreno hanno un'altezza ridotta anche per essere destinati a locali di servizio; la zona ufficio mostra problemi di umidità nelle pareti; alla parte in ampliamento mancano ancora impianti e rifiniture (da realizzare tramite nuova pratica edilizia).

Pertanto, essendo il bene complesso per caratteristiche tecniche ma scomponibile in parti, si procede a definirne le porzioni omogenee da un punto di vista tecnico-costruttivo, per ciascuna delle quali il mercato fornisce indicazioni di prezzo. Perciò si suddivide l'immobile in 5 corpi, per ciascuno di essi si stima il più probabile valore di mercato unitario, paragonandolo con prezzi unitari di superficie commerciale di fondi ad uso artigiane e/o industriale, con caratteristiche dimensionali, costruttive, impiantistiche, di finitura e manutentive simili a quella dei beni pignorati.

Si riportano i valori di mercato unitari delle singole porzioni:

a1) vecchio opificio piano terra	€	60,00
a2) vecchio opificio piano seminterrato servizi altezza 2,30 m	€	400,00
a3) vecchio opificio piano seminterrato zona uffici e deposito altezza 2,70 m	€	700,00
a4) ampliamento al piano terra	€	480,00

a5) cabina elettrica € 250,00

. Pertanto gli immobili del lotto A) assumono il seguente valore di mercato:

a1) vecchio opificio piano terra	€	60,00	x	3.295	mq	=	€	197.700,00
a2) vecchio opificio piano seminterrato servizi altezza 2,30 m	€	400,00	x	85	mq	=	€	34.000,00
a3) vecchio opificio piano seminterrato zona uffici - deposito altezza 2,70 m	€	700,00	x	378	mq	=	€	264.600,00
a4) ampliamento al piano terra	€	480,00	x	267	mq	=	€	128.160,00
a5) cabina elettrica	€	500,00	x	19	mq	=	€	9.500,00

Lotto A) € 633.960,00

Da tale valore devono essere detratti i seguenti costi:

a) cancellazione ipoteca per mutuo fondiario 10/07/2003	€	35,00
b) cancellazione ipoteca per mutuo fondiario 16/10/2007	€	35,00
c) cancellazione ipoteca per mutuo fondiario 28/11/2008	€	35,00
d) cancellazione pignoramento immobiliare 20/10/2015	€	294,00
e) costo per il ripristino dei luoghi con la demolizione delle pareti di un vano al seminterrato	€	900,00

Totale costi € 1.299,00 € - 1.299,00

Più probabile valore di mercato del Lotto A) € 632.661,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto A) sarà di € 632.661,00 (euro seicentotrentaduemilaseicentosessantuno/00).

B) laboratorio industriale da completare con accesso da Strada dei Laghi 3 e resede, corrispondenti al F.4, p.115 subalterni 44 (laboratorio industriale) e 39 (resede)

Nella nuova unità immobiliare al piano terreno, costruita nel 2007, devono essere realizzati impianti e rifiniture (da richiedere tramite nuova pratica edilizia). E' attivo un mercato di immobili a destinazione artigianale-industriale privo di finiture ed impianti, da realizzare sulla base delle esigenze dell'attività lavorativa che vi si insedierà. In considerazione di questi fattori possiamo assumere che immobili dimensionalmente e costruttivamente simili al bene pignorato abbiano un valore di mercato unitario a mq di superficie commerciale variabile dai 550 agli 650 euro. Pertanto l'immobile assumerà il seguente valore di mercato:

€/mq 620,00 x mq 478,00 = € 296.360,00

Lotto B) € 296.360,00

Da tale valore devono essere detratti i seguenti costi:

a) cancellazione ipoteca per mutuo fondiario 16/10/2007	€	35,00
b) cancellazione pignoramento immobiliare 20/10/2015	€	294,00

	Totale costi	€	329,00	€	- 329,00
Più probabile valore di mercato del Lotto B)				€	296.031,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto B) sarà di € 296.031,00 (euro duecentonovantaseimilatrentuno/00).

C) laboratorio industriale da completare con accesso dal parcheggio lungo la Strada provinciale Colligiana e resede non adiacente al fabbricato in oggetto, corrispondenti al F.4, p.115 subalterni 46 (laboratorio industriale) e 49 (resede).

Nella nuova unità immobiliare al piano seminterrato devono essere realizzati impianti e rifiniture (da richiedere tramite nuova pratica edilizia). E' attivo un mercato di immobili a destinazione artigianale-industriale privo di finiture ed impianti, da realizzare sulla base delle esigenze dell'attività lavorativa che vi si insedierà. In considerazione di questi fattori possiamo assumere che immobili dimensionalmente e costruttivamente simili al bene pignorato abbiano un valore di mercato a mq di superficie commerciale variabile dai 520 agli 620 euro. Pertanto l'immobile, una volta ripristinato, assumerà il seguente valore di mercato:

€/mq 540,00 x mq 220,00 = € 118.800,00

Lotto C) € 118.800,00

Da tale valore devono essere detratti i seguenti costi:

a) cancellazione ipoteca per mutuo fondiario 10/07/2003	€	35,00		
b) cancellazione ipoteca per mutuo fondiario 16/10/2007	€	35,00		
c) cancellazione pignoramento immobiliare 20/10/2015	€	294,00		
	Totale costi	€	364,00	€ - 364,00
Più probabile valore di mercato del Lotto B)				€ 118.436,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto C) sarà di € 118.436,00 (euro centodiciottomilaquattrocentotrentasei/00).

22) Applicare al prezzo di stima una riduzione finale del 15% in ragione delle inferiori garanzie offerte ai terzi acquirenti nell'ambito della vendita forzata.

Dai valori immobiliari determinati al punto 21) si abbatte il 15%:

LOTTO A) - F.4, p.115 subalterni 4 (cabina elettrica), 36 (resede) e 41 (vecchio opificio con ampliamento):

€ 632.661,00 x 85% = € 537.761,85

Pertanto il più probabile prezzo di vendita del LOTTO A sarà di € 537.761,85, arrotondato per difetto a **€ 535.000,00 (euro cinquecentotrentacinquemila/00).**

LOTTO B) - F.4, p.115 subalterni 44 (laboratorio industriale) e 39 (resede):

€ 296.031,00 x 85% = € 251.626,35

Pertanto il più probabile prezzo di vendita del LOTTO B sarà di € 251.626,35, arrotondato per difetto a **€ 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00)**

LOTTO C) - F.4, p.115 subalterni 46 (laboratorio industriale) e 49 (resede):

118.800,00 x 85% = € 100.980,00

Pertanto il più probabile prezzo di vendita del LOTTO B sarà di € 100.980,00, arrotondato per difetto a **€ 100.000,00 (euro centomila/00)**

Siena, 4 Ottobre 2016

Arch. Francesca Marchetti

ELENCO ALLEGATI:

- 1) copia del verbale di prima ricognizione;
- 2) documentazione catastale;
- 3) titoli edilizi degli ultimi progetti approvati;
- 4) ispezione ipotecaria aggiornata al 6 ottobre 2016
- 5) estratto dal RU del Comune di Monteriggioni;
- 6) attestato di prestazione energetica relativo al vecchio opificio industriale
- 7) documentazione fotografica (n.36 foto);
- 8) descrizione sintetica degli immobili, suddivisi in lotti;
- 9) attestazione di trasmissione degli elaborati all'IVG di Siena, all'Avv. Dott. Alessandro Boschi (alessandroboschi@pec.ordineavvocatisiena.it) per la Cassa di Risparmio di Volterra, ed alla xx xx xx s.a.s. (xx xxx).