

TRIBUNALE DI SIENA
Esecuzione immobiliare
PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA D'UFFICIO

Nome del G.E. : **Dr. Flavio MENNELLA**

F.I. n. 03/2011

promossa da: . - con sede in .

(domiciliata in Siena, presso lo studio dell'Avv. Beatrice Borghi, con studio in Buonconvento,
P.zza Martecotti, 17 - T. 0577 806900 Fax. 0577 809104 e.mail ayvbea@libero.it)

contro:

Creditori intervenuti:

EQUITALIA GERIT SPA

Via Garibaldi, 58 - 53100 - SIENA

COMUNITA' MONTANA - ASS. COMUNI DEL TRASIMENO- MEDIO TEVERE

C/O Avv. Barbara DE MAURO, Costa dell'Incrociata, 12 - 53100 - SIENA

Nome del C.T.U. : **Arch. Enzo MINE'ITI**

OGGETTO: *Stima dell'effettivo valore di mercato degli immobili pignorati, di cui agli atti della procedura
esecutiva n. 03/2011, posti nel comune di MONTERONI D'ARBIA, Loc. Ponte d'Arbia*

Data del giuramento: 09/03/2012

Prossima Udienza: 28/09/2012 ore 10:45

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Flavio MENNELLA

VISTA la procedura esecutiva in oggetto

RITENUTO che si debba accertare allo stato attuale l'effettivo valore di mercato degli immobili pignorati;

NOMINAVA in data **09/03/2012** il sottoscritto Arch. Enzo Minetti, nato a Trequanda -Si- il 1° maggio 1961 e residente al numero civico 13 di vicolo del Lavoro, Torrita di Siena -Si-, architetto libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena con il n° 180 dal

1/17 Esec. Imn. n. 03/2011

C.T.U.: Arch. Enzo MINE'ITI
Siena, 22/05/2012



10/05/89 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale civile e penale di Siena. C.F.: MNT NZE 61E01 L384P, P. I.V.A.: 01122780529, quale esperto per la stima del valore del compendio pignorato, che accettava l'incarico, prestando il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli, al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità.

Al termine dell'Udienza, il G.E. incaricava il CTU di avvisare l'esecutato del giorno e dell'ora del sopralluogo, con lettera A/R, fissando l'Udienza di comparizione per il giorno **28/09/2012 ore 10:45**

MANDATO

Questi posti al C.T.U.:

1. Verificare preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inidonei;
2. Identificare i beni oggetto del pignoramento, con indicazione, in relazione a ciascun immobile esaminato, dei dati catastali, la ubicazione, i confini ed ove opportuno alla formazione di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini;
3. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessori, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali, la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
4. Verifica dello stato esterno ed interno degli immobili, se trattasi di beni abitati o liberi, se su di essi siano esercitati diritti personali di godimento opponibili al terzo acquirente, ai sensi dell'art. 2923 c.c. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, producendone copia dalla quale risulti apposta la registrazione o il timbro che ne certifichi la data ai sensi dell'art. 2704 c.c.

2/17 Esec. Imm. n. 03/2011

CTU: Arch. Enzo MINELLI
Siena 22/05/2012



5. Accertamento se sugli immobili gravino formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che ai sensi dell'art. 63 comma li. Disp. Att. Trans. c.c., potrebbero fare carico al terzo acquirente se non soddisfatti dal debitore, **allegandone la certificazione da parte dell'amministratore del condominio**;
6. Verifica della continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà, degli eventuali mutamenti dei dati catastali al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento e in epoca successiva e se alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano sugli immobili dinti reali a favore di terzi;
7. Accerti con riferimento alla L. 47/85:
 - a) in quale epoca venne realizzato l'immobile, riportando gli estremi della licenza o della concessione edilizia e la loro conformità o meno con gli strumenti urbanistici e la rispondenza delle costruzioni alle previsioni della concessione;
 - b) le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi;
 - c) l'esistenza della dichiarazione di agibilità di ogni cespite immobiliare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
 - d) se e con quale procedura e con quale spesa le eventuali irregolarità edilizie riscontrate possono essere sanate;
8. Indichi se sui beni gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentali;
9. Elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni o trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione, con la quantificazione delle spese di cancellazione;
10. Determini la valutazione complessiva di ciascun bene, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun cespite, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a metro quadro e del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (*libero, occupato, in locazione*), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, **l'abbattimento forfetario** per la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, costi da sostenersi per bonifica e per la

3/17 Esec. Imm. n. 03/2011

U.S.U. Arch. Enzo MINETTI
Siena, 22/05/2012



eliminazione di rifiuti, anche tossici e per eliminazione opere abusive e spese amministrative e per altri oneri e pesi;

11. Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di tale cespite, precisando inoltre se il bene risulti comodamente divisibile, specificandone le modalità;

12. Predisponga la descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita.

L'esperto alleggerà alla relazione una planimetria dell'immobile o una copia della planimetria catastale, nonché i certificati catastali, qualora quelli agli atti non siano aggiornati, copia di eventuali contratti di affitto o di locazione, nonché almeno quattro fotografie esterne di ciascun bene, e almeno quattro fotografie interne, copia della concessione edilizia e degli atti di sanatoria. Il perito depositerà la perizia in numero di due copie oltre l'originale e trasporterà copia dell'intera relazione e delle riproduzioni fotografiche su CD-ROM in Word, da allegarsi all'originale. Una copia dello stesso, depurata da tutti i dati sensibili, dovrà essere inviata in formato PDF all'I.V.G. per gli adempimenti pubblicitari richiesti dall'art. 490 c.p.c. all'indirizzo di posta elettronica ivg.er.si@giustiziaivg.it.

L'esperto, terminata la relazione ne invierà, ex art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. C.p.c., una copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore presso il domicilio dichiarato o eletto o, in mancanza in Cancelleria, almeno 45 giorni prima dell'Udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici telematici, e depositerà attestazione di aver provveduto a quanto sopra.
(Cfr. All. 1 Nomina dell'esperto per la stima del valore di compendio pignorato, mandato conferito dal G.E.)

In adempimento all'incarico conferitomi dalla S.V. e sulla base degli accertamenti da me accuratamente effettuati, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositiva, ho suddiviso nei seguenti capitoli:

1. Svolgimento delle operazioni peritali;
2. Determinazione del prezzo base di vendita;
3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

4/17 Esec. Imm. n. 03/2011

C.T.U. Arch. Enzo MINETTI
Siena, 22/05/2012



CAPITOLO I
Svolgimento delle operazioni peritali

VISITA DI SOPRALLUOGO

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto C.T.U. comunicava alla parte esecutata, a mezzo lettera raccomandata A.R., l'inizio delle operazioni peritali, fissando la data per la 1^a visita di sopralluogo (Cfr. All. 2-3: Visura ordinaria società di capitale CCIAA; Comunicazione di 1° sopralluogo)

Dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo della procedura, il C.T.U. provvedeva ad effettuare i necessari accertamenti presso i pubblici Enti depositari, per l'esame degli atti catastali, delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie. Come da mandato ricevuto il C.T.U. si recava presso gli immobili pignorati in **MONTERONI D'ARBIA, Frazione Ponte d'Arbia il 03/04/2012.**

All'incontro partecipa il _____ – in qualità di coniuge della Sig.ra _____ Amministratore unico della società esecutata: _____

In quella sede venivano effettuate alcune misurazioni e fotografati i prospetti esterni e i locali interni del compendio pignorato, ed acquisite informazioni relative allo stato di consistenza delle strutture e degli impianti. A tal fine il CTU sentiva inoltre il Geom. _____ in qualità di tecnico incaricato dalla Impresa di costruzioni _____ per la esecuzione dei lavori

(Cfr. All. : documentazione fotografica, con n. 8 foto)

5/17 Esec. Imm. n. 03/2011

C.T.U. Arch. Enzo MINELLI
Siena, 22/05/2012

Successivamente il CTU acquisiva, presso il Comune di Monteroni D'Arbia, le Concessioni e le autorizzazioni edilizie relative alle opere realizzate, ed il Certificato di destinazione urbanistica dell'area.

ESAME DEGLI ATTI:

Pignoramento immobiliare

- La società _____ è creditrice della complessiva somma di € 70.231,65= oltre interessi e spese dettagliata nell'Atto di pignoramento del 10/01/2011 - Nota di trascrizione Reg. Part. 856 del 21/02/2011 (Cfr. All. 4-5 Atto di Pignoramento immobiliare, Nota di Trascrizione).

Il pignoramento grava sui beni immobili di piena proprietà del debitore esecutato, con i relativi accessori, le pertinenze e i frutti, di seguito indicati:

- Terreno di metri quadrati 783, con Capannone Artigianale in corso di costruzione, non ultimato - concessione edilizia n. 7788 del 29/10/2009, rilasciata dal Comune di Monteroni d'Arbia (SI), di mq 672 circa, censito al Catasto terreni del Comune di Monteroni d'Arbia, al Foglio _____, part. _____ seminativo cl. 2, mq 14, reddito dominicale € 0,06 ed agrario € 0,05 e particella n. 339, seminativo cl. 2, mq 769, reddito dominicale € 3,38 ed agrario € 2,58.

Il Capannone in corso di costruzione non è ultimato e quindi non risulta ancora accatastato.

CAPITOLO 2

Determinazione del prezzo base di vendita

Tenute presenti le caratteristiche dell'immobile e lo scopo della stima, che è quello di determinare il valore venale degli immobili in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori, si esclude il *metodo analitico*, perché la situazione di

10/17 Esec. Imm. n. 03/2011

CTU: Arch. Enzo MINETTI
Siena, 22/05/2012



mercato è tale che non c'è corrispondenza tra il reddito di un bene economico ed il suo valore capitale, e si procederà con il *metodo di confronto* che si applica attraverso due fasi: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti, che di seguito si descrivono:

Prezzo di mercato unitario (*al lordo delle murature*) accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo semestre dell'anno 2011:

MONTERONI D'ARBIA – Suburbana ZONA PRODUTTIVA PONTE D'ARBIA

Capannoni industriali, stato conservativo NORMALE

= prezzo min. 500,00 €/mq(L), max. 680,00 €/mq(L)

Il prezzo di mercato per gli immobili descritti come al punto precedente, nuovi e liberi, posti in località suburbana, accertato presso le agenzie immobiliari e le imprese di costruzioni, ha confermato i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si adottano pertanto, per la stima degli immobili con caratteristiche tipologiche e dimensionali analoghe a quelle in oggetto, a nuovo e non occupati, tenendo conto dell'attuale tendenza al ribasso del valore degli immobili, il seguente prezzo di riferimento unitario:

A) Capannone industriale = 680,00 €/mq (L)

Per tener conto delle caratteristiche proprie degli immobili, sono stati adottati dei coefficienti particolari:

- le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali, al fine di renderle omogenee;
- i prezzi di riferimento sono stati corretti, per tener conto dell'età dell'edificio, in relazione al suo stato di manutenzione e di conservazione, dell'uso e dell'ubicazione;
- il prezzo unitario lordo è stato trasformato al netto, incrementandolo del valore percentuale medio di incidenza delle murature, sulla superficie complessiva del fabbricato.

Il calcolo delle superfici è stato ottenuto dai supporti cartacei disponibili e da verifiche metriche effettuate sul posto, con un'approssimazione che tiene conto dello scopo della stima.

(Cfr. Art. 11: Agenzia del Territorio - Quotazioni immobiliari OMI)

11/17 Esc. Imm. n. 03/2011

C.T.U. Arch. Enzo MINICCI
Siena, 22/05/2012



A) Capannone industriale - Monteroni d'Arbia (SI), loc. Ponte D'Arbia, via G. Galilei

Rif.	Descrizione dei Locali	Sup. (mq)	Coef.	Sup. con Prezzo	
Piano terreno					
1	Laboratorio - zona di lavorazione h. 6,00	443,5	100%	443,50	
2-3-4-5-6	Pranzo, ufficio docs, w.c. spogli, archivio, h. 3,50	53,5	110%	58,85	
7-8-9-10	Vendita, w.c. esposizione h. 2,90	135	90%	121,50	
Primo piano					
11-12-					
13-15	Attesa, w.c., ufficio, h. 2,70	22,25	65%	14,46	
14	Locale non accessibile: Deposito, ai fini della stima, h. 2,70	99,5	45%	44,76	
Superficie utile complessiva del fabbricato				753,75	
Superficie convenzionale del fabbricato				638,31	
Prezzo di mercato, a nuovo in €/mq (L)					€ 600,00
Coeff. di età e manutenzione - a nuovo. Coefficiente prudenziale che tiene conto degli imprevisti, alla data di ultimazione dei lavori				75%	
Coeff. di uso - libero				100%	
Coeff. di ubicazione - tenuto conto della accessibilità e visibilità del luogo ottimale				100%	
Prezzo di compravendita stimato, in €/mq (L)					€ 616,00
Incremento per murature				8%	
Prezzo di applicazione, in €/mq (N)					€ 540,50
Valore dell'immobile, a fine lavori					€ 345.071,74
A detrarre: Maggiori oneri per il rinnovo del Permesso a costruire, Spese tecniche e imprevisti, per la parte non ancora ultimata - data di scadenza del Permesso a costruire (30/11/2010) - a corpo				-€	9.271,74
A detrarre: Maggiori oneri per la ultimazione dei lavori di posa in opera delle lastre di copertura in "fibro-cemento" - circa mq 600 - a corpo				-€	50.000,00
A detrarre: Maggiori oneri per opere di pavimentazione con massetto e getto in cis al quarzo - a corpo				-€	30.000,00
A detrarre: Maggiori oneri per infissi in alluminio e vetro per le finestre e lamiera per le porte di accesso - a corpo				-€	25.000,00
A detrarre: maggiori oneri per impianti e finiture interne				-€	36.000,00
A detrarre: quota onorario per Progettazione, Direzione lavori, Variazione catastale, Abilitabilità, tenendo conto del Progetto di notaia presentato il 18/07/2008 dal Geom Amedei (€ 16.000,000) e dell'acconto già corrisposto dall'esecutato, Fatt. 54 del 06/10/2008 (€ 4.000,00) - Cfr. All. 12				-€	12.000,00
A detrarre: quota onorario a carico dell'esecutato, non ancora corrisposta - Ing. Toncelli per Coilauro - Cfr. All. 13				-€	300,00
TOTALE DETRAZIONI, per rendere l'opera compiuta, come da progetto				-€	157.071,74
Valore dell'immobile pignorato, stato attuale					€ 188.000,00

12/17 Esec. Immi. n. 03/2011

CT.U.: Arch. Enzo MINICOLI
Siena, 22/05/2012



CAPITOLO 3

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

a. *Individuazione dei beni oggetto del pignoramento, con indicazione dei dati catastali, l'ubicazione, i confini*

Terreno di metri quadrati 783, con Capannone in corso di costruzione, non ultimato - concessione edilizia n. 7788 del 29/10/2009, rilasciata dal Comune di Monteroni d'Arbia (SI), di mq 672 circa, censito al Catasto terreni del Comune di Monteroni d'Arbia, al Foglio 112, part. 331 seminativo cl. 2, mq 14, reddito dominicale € 0.06 ed agrario € 0.05 e particella n. 339, seminativo cl. 2, mq 769, reddito dominicale € 3,38 ed agrario € 2,58. Il Capannone in corso di costruzione non è ultimato e quindi non risulta ancora accatastrato.

Confini:

-part. n. 386; Comune di Monteroni

D'Arbia - part. n. 349, via G. Galilei; salvo se altri.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA - COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

L'area sopra descritta è inserita negli Strumenti Urbanistici vigenti del Comune di Monteroni D'Arbia, nella seguente zona:

Foglio di Mappa n. 112

Particelle n. 331 e 339: "DO" - Zone per attività produttive soggette a parziale adeguamento delle urbanizzazioni e riqualificazione ambientale, inserite all'interno di zona PIP - Piano per Insediamenti Produttivi.

b. *Sullo stato degli immobili e sul possesso*

L'immobile pignorato costituisce porzione di capannone industriale posto in Monteroni D'Arbia, loc. Ponte D'Arbia, con accesso da Via G. Galilei, e altro ingresso sul fronte, lato Via Cassia. Il fabbricato è localizzato in zona industriale P.I.P., lotto n. 16 di Ponte D'Arbia, in area adiacente alla viabilità principale, facilmente raggiungibile da Siena. Al momento del sopralluogo il fabbricato appariva non finito, senza infissi né pavimentazione e la copertura prevista in cospelle di fibra-cemento era posta in opera solo in minima parte, lungo il lato di confine con la porzione di capannone adiacente. Le strutture verticali e orizzontali del capannone industriale sono costituite da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato prefabbricato, tamponate con lastre in calcestruzzo faccia a vista. Nella zona Est, sul lato di Via Cassia, il volume interno è stato parzialmente suddiviso, come da progetto approvato, con un soppalco praticabile in c.a. Il tutto risulta collaudato, come da Verbale di Visita e Certificato di Collaudo delle strutture, redatto dall'Ing.

il 16/09/2010, pratica depositata al

Genio Civile di Siena, n. 31545 del 25/06/2009, intestata alla proprietà adiacente ma relativa all'intero capannone industriale, di cui quello

esecutato ne è una porzione, come affermato al CTU dal Calcolatore delle strutture in

13/12 Escr Imm n. 007011

CTU Arch. Enzo MINETTI
Siena, 22/05/2012



opera. Ing. e desumibile dall'esame del Verbale di collaudo, pag. 2, laddove si afferma quanto segue: *"Nella porzione a Sud del complesso mancano ancora da completare l'inserimento delle coppelle di copertura ed il controsoffitto; tale completamento costituisce solamente una finitura e non preclude il presente atto"*.

(Cfr. All. 15: Verbale di visita e Certificate di collaudo delle strutture. Ing. Torricelli)

Formalità, vincoli o oneri

L'immobile non è sottoposto a vincoli storici o artistici di cui alla L.1089/39, non risultano inoltre altre formalità o oneri che possano restare a carico dell'acquirente.

c. Verifica della continuità delle trascrizioni e altri diritti reali a favore di terzi

Visto il Certificato redatto dal Notaio Dr. Paolo NAPPI in data 06/04/2011, relativo al ventennio antecedente la data di trascrizione del Pignoramento immobiliare e fino alla data di aggiornamento del 30/03/2011, in relazione ai beni sopra indicati e descritti, risulta che i beni pignorati sono pervenuti nella piena proprietà dell'esecutato, con atto di cessione di diritti a titolo oneroso a rogito notaio Sannino, del 30/05/2007 n. 20011 Repertorio, trascritto a Siena il 1° giugno 2007 al n. 3619 Reg. Part. dal Comune di Monteroni D'Arbia.

Il Comune di Monteroni d'Arbia era proprietario della part. 331 da data anteriore al ventennio.

Il Comune di Monteroni d'Arbia aveva acquistato la porzione immobiliare distinta dalla part. 48, dalla quale è derivata la part. 339, da

(Cfr. All. n. 6-7: Certificato notarile - Notaio Nappi: Atto di compravendita dei terreni - Comune di Monteriggioni).

a) Concessioni e autorizzazioni edilizie

La costruzione del fabbricato, del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata realizzata a seguito di **Permesso di Costruire n. 7788 del 29/10/2009, rilasciato dal Comune di Monteroni d'Arbia (SI)**. Per i lavori non ancora ultimati alla data di scadenza del 30/11/2010, dovrà esserne ottenuto il rinnovo, con il pagamento dei relativi Oneri.

(Cfr. All. 8-10: estratto della documentazione tecnica depositata presso il Comune di Monteroni d'Arbia; Certificato di Destinazione Urbanistica)

b) Vincoli storici, artistici, alberghieri

I beni risultano liberi da vincoli di P.R.G. o altre condizioni di cui agli artt. 32 e 33 della legge 47/85 che rendano l'immobile non commercializzabile.

14/17 **Exec. Imm. n. 03/2011**

CTU: Arch. Enzo MINETTI
Siena, 22/05/2012



e) *Elenco delle formalità pregiudizievoli, delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione*

Detti beni risultano liberi da iscrizioni, trascrizioni ostantive o pregiudizievoli e annotazioni, ad eccezione delle seguenti formalità accertate successivamente al Pignoramento, fino a tutto il 30/03/2011:

A. Pignoramento immobiliare, trascritto a Siena il 21/02/2011 al n. 856 reg. part. a favore dell. con sede in San Quirico d'Orcia, contro la soci. gravante sugli immobili censiti al Catasto terreni del Comune di Monteroni d'Arbia, al Foglio 112, part. 331 seminativo cl. 2, mq 14, reddito dominicale € 0,06 ed agrario € 0,05 e particella n. 339, seminativo cl. 2, mq 769, reddito dominicale € 3,38 ed agrario € 2,58. *Il Capannone in corso di costruzione non è ultimato e quindi non risulta ancora accatastato.*

B. Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 D.P.R. 602/73, iscritta a Siena il 24/03/2010 al n. 720 reg. part. di euro 43.933,26= a favore di Equitalia Gerit spa con sede in Roma, per capitale euro 21.966,63= contro

C. TRASCRIZIONI

Negativo

D. PRECISAZIONI SUI BENI

Con il citato atto di compravendita, tra la Società esecutata e il Comune è stato convenuto quanto segue:

La società si è impegnata a realizzare sulle aree un fabbricato destinato alla propria attività aziendale, fermo restando l'obbligo ventennale di non utilizzare l'area e gli edifici ivi costruiti, per scopi diversi da quelli previsti dal Regolamento comunale. Il Comune, su richiesta dei Concessionari o loro aventi causa, può autorizzare la vendita o l'affitto degli immobili, ferma restando la facoltà di prelazione da parte dell'Amministrazione comunale.

In tal senso il Comune si è espresso, rinunciando al diritto di prelazione, con comunicazione del 24/10/2011, prot. 14435.

(Cf. All. 9: Comunicazione in merito al diritto di prelazione. Buonleghnam Srt- Comune di Monteroni d'Arbia)

15/17 *Esce dal n. 03/2011*

C. T. U. Aren. Enzo MINETTI
Siena 22/05/2012



GRAVAMI DA CANCELLARE

L'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e bolli, necessario per la cancellazione delle formalità qui innanzi elencate è di € 524,00=, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie, come risulta dal seguente prospetto:

A. Cancellazione Pignoramento immobiliare	€	262,00
B. Cancellazione Ipoteca legale	€	262,00

d) *Stima del valore finale di mercato dei beni (vedasi Cap. 2)*

Valore di mercato dei beni, calcolato all'attualità con il metodo del confronto

Capannone industriale	€ 345.071,74
Detrazioni maggiori oneri per lavori, come da progetto approvato, e rinnovo del permesso a costruire, spese tecniche e imprevisti	-€ 157.071,74
Valore finale dei beni pignorati	€ 188.000,00

e) *Sulla divisibilità in lotti*

Il frazionamento dell'unità produttiva non risulta essere economicamente vantaggioso, si propone pertanto la vendita del bene nello stato di fatto attuale.

f) *Descrizione dei beni, ai fini dell'ordinanza di vendita*

Terreno di metri quadrati 783, con porzione di Capannone Artigianale non ancora ultimato, di dimensioni ml 14,00 x 48,00 = mq 672, per una superficie coperta compressiva pari a mq 702,50 - concessione edilizia n. 7788 del 29/10/2009, rilasciata dal Comune di Monteroni d'Arbia (SI), censito al Catasto terreni del Comune di Monteroni d'Arbia, al Foglio 112, part. 331 seminativo cl. 2, mq 14, reddito dominicale € 0,06 ed agrario € 0,05 e particella n. 339, seminativo cl. 2, mq 769, reddito dominicale € 3,38 ed agrario € 2,58.

Il Capannone pignorato, lasciato al grezzo, appare non ultimato e pertanto non ancora uccatastato, carente di gran parte della copertura, senza pavimentazione e infissi.

16/17 Esec. Imm. n. 03/2011

C.T.U. Arch. Enzo MINETTI
Sicilia, 22/05/2012



Allegati alla relazione

Si allegano i documenti da All. 1 ad All. 13, con n. 8 foto. e n. 1 CD-ROM contenente la relazione.

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione, sono conscio di avere adempiuto al mio dovere con serena obiettività, spero di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti postimi.

Augurandomi che il lavoro eseguito possa essere di valido ausilio per la Giustizia, la ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitarle.

Siena, 22/05/2012

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. arch. Enzo MINETTI)

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be "Enzo Minetti". Below the signature is a circular official stamp in pink ink. The stamp contains some illegible text, but it is clearly an official seal.

17/17 Esec. Imm. n. 03/2011

.....
Siena, 22/05/2012