

TRIBUNALE DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Esecuzione n. 215/2019 R.G.E.

Giudice: Dott. Flavio Mennella

Promosso da: Banca Monte dei Paschi Spa

Contro: I Terzi di Incarnato Michelino e C S.A.S.

Premessa

Il Giudice delle esecuzioni presso il Tribunale di Siena Dottor Flavio Mennella in data 29.02.2020 ha nominato quale esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva 215/2019, promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro I Terzi di Incarnato Michelino e C S.A.S., il sottoscritto Per. Ind. edile Andrea Guerrini iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena al numero 822, con studio in Siena Via Mentana n. 144/A in data 02.03.2018 ha prestato giuramento, con i seguenti compiti:

- 1) estrarre copia integrale del fascicolo dell'esecuzione;
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (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 sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice dell'esecuzione ed al creditore procedente gli eventuali documenti mancanti o non idonei;
- 3) acquisire, ove non depositati, i seguenti documenti: 1) planimetria catastale; 2) planimetria allegata all'ultimo progetto approvato, ovvero a concessione in sanatoria; 3) se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato; 4) certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova della relativa richiesta qualora l'amministrazione competente non avesse provveduto al rilascio;
- 4) verificare la continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà e degli eventuali mutamenti dei dati catastali, al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento e in epoca successiva, nonché se alla data della trascrizione del pignoramento sugli immobili sussistessero diritti reali a favore di terzi;
- 5) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio: domande giudiziali, ipoteche, pignoramenti,



STUDIO TECNICO GUERRINI

- sentenze dichiarative di fallimento, sequestri, ecc.), compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del compendio, quelli connessi con il carattere artistico e/o storico del medesimo, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso di qualsivoglia origine (ad esempio: diritti di abitazione, diritti di uso, obbligazioni *propter rem*, oneri reali, servitù, ecc.);
- 6) allegare alla relazione peritale copia delle note di iscrizione e di trascrizione;
 - 7) accertare l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (atteso quanto previsto dall'art. 63, co. 2 disp. att. c.c.), allegando alla relazione la certificazione che gli verrà rilasciata dall'amministratore del condominio, laddove esistente;
 - 8) verificare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 9) riferire dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre eventuali trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
 - 10) descrivere, previo il necessario sopralluogo, il compendio immobiliare pignorato, indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo (da verificare mediante interrogazione dell'amministrazione comunale), scala, piano, eventuale numero dell'interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie netta e lorda in metri quadrati (in ettari, are e centiare per i terreni), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
 - 11) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e - nel caso dei terreni - confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso 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) eseguire, se necessarie, le correzioni catastali ovvero, se difetti l'accatastamento di taluni beni, vi dia corso, anche senza il consenso del proprietario ma, in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione;
 - 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 dal 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. 23-*bis*, co. 4 della legge regionale 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 eventualmente essi dispongano ossia, in particolare, se detto titolo risulti essere stato 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 esecutati (il luogo di celebrazione del matrimonio potrà essere desunto dal relativo certificato, ottenibile previa richiesta al comune di residenza); allegare altresì eventuali convenzioni matrimoniali particolari (ossia: diverse dalle opzioni esercitate dai coniugi in ordine al mero regime patrimoniale);
- 17) acquisire, ove l'immobile sia 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);
- 18) precisare le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico precisando la 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, laddove 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 dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;



- 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);
 - c) delle spese necessarie per la sanatoria di eventuali difformità e/o irregolarità, ovvero per la demolizione delle opere abusive non sanabili;
 - d) dei costi per la bonifica e per lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche tossici;
- 22) applicare al prezzo di stima una riduzione finale del quindici per cento in ragione delle inferiori garanzie offerte ai terzi acquirenti nell'ambito della vendita forzata;

RELAZIONE PERITALE

In adempimento al mandato ricevuto, il sottoscritto, ha esaminato la documentazione nel fascicolo, ha eseguito i controlli ipotecari, catastali, presso l'ufficio tecnico del Comune di Siena, ha eseguito tre sopralluoghi presso i beni oggetto dell'esecuzione siti nel Comune di Siena in Via dei Termini n. 3 , il primo in data 07 Dicembre 2020 alle ore 09,30 in presenza del Dott. Gianni Giannelli e di suo collaboratore dell'IVG di Siena, del Dott. Mascia Filippo in qualità di liquidatore di I Terzi di Incarnato Michelino & C S.a.s. e del Dott. Luciano Galano in qualità di legale rappresentante soc.affittuaria del contratto di affitto di azienda della Soc.I Terzi di Siena s.r.l., ed è in grado di rispondere ai quesiti posti dal giudice.

1) estrarre copia integrale del fascicolo

In data 10 Marzo 2020 il sottoscritto ha estratto copia del fascicolo dell'esecuzione.



2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (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 sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice dell'esecuzione ed al creditore procedente gli eventuali documenti mancanti o non idonei

Esaminata la documentazione agli atti risulta completa.

3)acquisire, ove non depositati, i seguenti documenti: 1) planimetria catastale; 2) planimetria allegata all'ultimo progetto approvato, ovvero a concessione in sanatoria; 3) se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato; 4) certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova della relativa richiesta qualora l'amministrazione competente non avesse provveduto al rilascio.

Nel fascicolo agli atti non essendo presenti le planimetrie catastali sono state acquisite dal sottoscritto (allegato 1),così le planimetrie progettuali allegare alla documentazione depositata agli atti comunali(allegato 2)

4) verificare la continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà e degli eventuali mutamenti dei dati catastali, al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento e in epoca successiva, nonché se alla data della trascrizione del pignoramento sugli immobili sussistessero diritti reali a favore di terzi;

Beni immobili:

porzioni di fabbricato in Comune di Siena, Via dei Termini e Piazza Indipendenza e precisamente un locale ad uso negozio al piano terreno con annesse due cantine al piano interrato.

Catasto Fabbricati foglio 131 particella 295 subalterno 28 (negozio e cantina)



Catasto Fabbricati foglio 131 particella 295 subalterno 17 (cantina)

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che:

- il subalterno 28 della particella 295 deriva dalla variazione del subalterno 6 della medesima particella giusta denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Siena in data 14 febbraio 2000 protocollo n. B00275;
- a sua volta il subalterno 6 della particella 295 deriva dalla variazione del subalterno 6 della medesima particella, dal subalterno 4 della particella 291 e dalla particella 331 giusta denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Siena in data 14 febbraio 1984 protocollo n. 1969.

repertori al 10 dicembre 2020

Attuale proprietario:

I TERZI DI INCARNATO MICHELINO E C. S.A.S. con sede in Siena

atto di compravendita a rogito Notaio Stefano Cambiaggi di Siena in data 4 marzo 1999 rep.n. 10496/3834 trascritto il 12 marzo 1999 al n. 1419 registro particolare.

La Signora CARRATELLI MARIA CARLA, vende alla società I TERZI DI INCARNATO MICHELINO E C. S.A.S. con sede in Siena, i beni in oggetto.

Atto soggetto a condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali. Non risulta annotato a margine atto di avveramento di condizione.

Provenienza:

CARRATELLI MARIA CARLA nata a Siena l'8 aprile 1943

atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Nappi di Siena in data 10 settembre 1990 rep.n. 82608 trascritto il 1° ottobre 1990 al n. 4450 registro particolare.

La Signora FALORNI GIULIANA vende alla Signora CARRATELLI MARIA CARLA:

- porzioni di fabbricato in Comune di Siena, Via dei Termini, 3 e precisamente un magazzino al piano terreno con cantina al piano interrato.

Catasto Fabbricati scheda di variazione n. 1969 del 14.2.84

Provenienza:

FALORNI GIULIANA nata a Empoli il 1° aprile 1925

Successione di Falorni Nello deceduto il 30 gennaio 1971 (denuncia di successione registrata a Siena al n. 65 vol. 352 trascritta il 28 aprile 1971 al n. 1687 registro particolare). Lascia in forza di Legge alla figlia Falorni Giuliana:

- porzioni di fabbricato in Comune di Siena, Piazza Indipendenza e Via dei Termini, 3 di vani 2 e cantina al piano scantinato.

N.C.E.U. foglio 131 particella 295 subalterno 1, 17 e 296 subalterno 2;

- altri beni omissis.

Provenienza:

FALORNI NELLO fu Pietro nato a Empoli il 31 marzo 1903



1) atto di compravendita a rogito Notaio Arturo Maccanti di Siena in data 16 novembre 1946 trascritto il 12 dicembre 1946 al n.1607 registro particolare.

I Signori RICCI GUIDO e ANTONIO fu Alfredo vendono al Signor FALORNI NELLO:

- porzioni di fabbricato in Comune di Siena, Piazza Indipendenza, 1 e precisamente due botteghe in angolo fra Piazza Indipendenza e Via dei Termini di cui una con accesso dalla Piazza e una da detta Via.

Catasto Urbano Sezione E part. 290 subalterno 3 (porzione)

Entrambe le botteghe sono soggette a servitù di passaggio dei tubi di termosifone a servizio del soprastante studio legale dei venditori.

2) atto di compravendita a rogito Notaio Arturo Maccanti di Siena in data 31 marzo 1947 rep.n. 19564/6851 trascritto il 3 maggio 1947 al n. 604 registro particolare.

I Signori RICCI GUIDO e ANTONIO fu Alfredo vendono al Signor FALORNI NELLO:

- una cantina nel sottosuolo cui si accede da un corridoio del fabbricato in Siena, Via dei Termini e quindi dal piazzale interno del fabbricato stesso a destra.

Catasto Urbano Sezione E part. 290 subalterno 3 (porzione)

La cantina viene venduta ad uso di magazzino al servizio esclusivo delle botteghe sopra acquistate. I venditori consentono che il compratore apra un vano di comunicazione tra le due botteghe, rimanendo fermo peraltro l'obbligo nel compratore di ottenere il permesso anche da parte dei proprietari soprastanti.

5) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio: domande giudiziali, ipoteche, pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento, sequestri, ecc.), compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del compendio, quelli connessi con il carattere artistico e/o storico del medesimo, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso di qualsivoglia origine (ad esempio: diritti di abitazione, diritti di uso, obbligazioni propter rem, oneri reali, servitù, ecc.);

Formalità pregiudiziali:

1) trascrizione del 16 marzo 1996 n. 1317 registro particolare relativa a vincolo legale ai sensi della Legge 1089/39 a favore del Ministero per i Beni Culturali e



Ambientali con sede in Roma, gravante gli immobili ex proprietà CARRATELLI MARIA CARLA, rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio 131 particella 295 subalterni 6 e 17;

2) iscrizione di ipoteca volontaria dell'11 dicembre 2009 n. 2738 registro particolare, derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Stefano Cambiaggi di Siena in data 10 dicembre 2009 rep.n. 20087/9407 di Euro 220.000,00 di cui 110.000,00 in linea capitale, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, gravante i beni come descritti in oggetto;

Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 35,00;

3) iscrizione di ipoteca legale del 18 marzo 2011 n. 484 registro particolare, ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e DLGS 46/99 e DLGS 193/01 di Euro 86.078,12 di cui 23.179,95 in linea capitale, a favore EQUITALIA GERIT S.P.A. con sede in Roma, gravante esclusivamente il subalterno 28 della particella 295 foglio 131 al Catasto Fabbricati di Siena;

Le cancellazione di detta ipoteca è esente da spese;

4) iscrizione di ipoteca legale del 22 aprile 2011 n. 730 registro particolare, ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e DLGS 46/99 e DLGS 193/01 di Euro 111.175,34 di cui 55.587,67 in linea capitale, a favore EQUITALIA GERIT S.P.A. con sede in Roma, gravante i beni come descritti in oggetto;

Le cancellazione di detta ipoteca è esente da spese;

5) trascrizione del 18 ottobre 2019 n. 6156 registro particolare relativa a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva promossa dalla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, davanti al Tribunale di Siena in data 3 ottobre 2019 rep.n. 2613, gravante gli immobili come descritti in oggetto.

Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di Euro 294,00;

Si precisa che il compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare, risulta vincolato ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 art.21 (ex L. 364/1909-L. 1089/1939-D.Lgs. 490/1999) come BENE MONUMENTALE denominato "PALAZZO BALLATI", l'area è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.136 (ex L. 364/1909-L. 1099/1939-D.Lgs. 490/1999) COME BENE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO OLTRE CHE SITO UNESCO.



6) allegare alla relazione peritale copia delle note di iscrizione e di trascrizione;

Si allega copia delle note di iscrizione e trascrizione sul bene pignorato (allegato n. 3 Ispezione ipotecaria)

7) accertare l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (atteso quanto previsto dall'art. 63, co. 2 disp. att. c.c.), allegando alla relazione la certificazione che gli verrà rilasciata dall'amministratore del condominio, laddove esistente;

A seguito di ricerca e di contatti con i condomini, sono riuscito ad individuare lo studio di amministrazione che gestisce il fabbricato condominiale, AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI PAOLONI & C snc con sede in Strada Massetana n. 106 Siena, ho inviato espressa richiesta per iscritto in merito al quesito postomi, in data 14.12.2020, lo studio di amministrazione mi ha risposto inviandomi il bilancio condominiale in data 04.01.2021, tuttavia ho richiesto apposita certificazione dell'amministratore come da quesito per pec in data 22.01.2021 ma non mi è stata inviata (allegato 4)

8) verificare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non sono registrati vincoli demaniali o per usi civici, come sopra anticipato grava sull'edificio un vincolo monumentale e ogni passaggio dovrà essere avallato dalla competente Soprintendenza alle Belle arti, che ha su detti immobili il diritto di prelazione.(allegato 6)

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

Formalità pregiudiziali:

1) trascrizione del 16 marzo 1996 n. 1317 registro particolare relativa a vincolo



legale ai sensi della Legge 1089/39 a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali con sede in Roma, gravante gli immobili ex proprietà CARRATELLI MARIA CARLA, rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio 131 particella 295 subalterni 6 e 17;

2) iscrizione di ipoteca volontaria dell'11 dicembre 2009 n. 2738 registro particolare, derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Stefano Cambiaggi di Siena in data 10 dicembre 2009 rep.n. 20087/9407 di Euro 220.000,00 di cui 110.000,00 in linea capitale, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, gravante i beni come descritti in oggetto;

Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 35,00;

3) iscrizione di ipoteca legale del 18 marzo 2011 n. 484 registro particolare, ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e DLGS 46/99 e DLGS 193/01 di Euro 86.078,12 di cui 23.179,95 in linea capitale, a favore EQUITALIA GERIT S.P.A. con sede in Roma, gravante esclusivamente il subalterno 28 della particella 295 foglio 131 al Catasto Fabbricati di Siena;

Le cancellazione di detta ipoteca è esente da spese;

4) iscrizione di ipoteca legale del 22 aprile 2011 n. 730 registro particolare, ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e DLGS 46/99 e DLGS 193/01 di Euro 111.175,34 di cui 55.587,67 in linea capitale, a favore EQUITALIA GERIT S.P.A. con sede in Roma, gravante i beni come descritti in oggetto;

Le cancellazione di detta ipoteca è esente da spese;

5) trascrizione del 18 ottobre 2019 n. 6156 registro particolare relativa a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva promossa dalla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, davanti al Tribunale di Siena in data 3 ottobre 2019 rep.n. 2613, gravante gli immobili come descritti in oggetto.

Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di Euro 294,00;

10)descrivere, previo il necessario sopralluogo, il compendio immobiliare pignorato, indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo (da verificare mediante interrogazione dell'amministrazione comunale), scala, piano, eventuale numero dell'interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie netta e lorda in metri quadrati (in ettari, are e centiare per i terreni), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

Il compendio interessato dall'esecuzione, è ubicato nel Comune di Siena all'interno dell'edificio condominiale con accesso da Via dei Termini n. 3/11 Siena.



L'area dove è la proprietà, è una via secondaria rispetto alla principale denominata Banchi di Sopra, essa risulta comunque zona di pregio essendo a pochi passi dal fulcro della città costituito dalla Piazza del Campo, l'edificio dove è collocata la proprietà è un palazzo condominiale con una torre medioevale di notevole interesse storico denominato "PALAZZO BALLATI", il complesso immobiliare risulta di grandi dimensioni e costituisce parte di Via dei Termini.

L'unità immobiliare interessata dalla procedura, risulta essere composta da un vano con destinazione commerciale al piano terreno, costituente porzione della cucina, spogliatoio e bagno per il personale del locale ristorante con accesso dal civico 7 di Via dei Termini e un vano al piano interrato costituente la cantina per la conservazione dei vini.

L'accesso alla proprietà, è garantito dal vano scala condominiale all'altezza del civico n. 3 di Via dei Termini, dal quale si ha ingresso ad un corridoio di accesso alle cantine che culmina in una corte interna, dove si trovano gli ingressi alla cucina del ristorante e alla cantina interrata; e dal locale ristorante di altra proprietà ma collegato internamente con la cucina e con la cantina tramite il passaggio esterno dalla corte.

Lo stato di consistenza immobiliare che ho rilevato risulta complesso, in sostanza l'attività di ristorazione denominata Enoteca I Terzi ha accesso dal civico 7 di Via dei Termini, i locali commerciali dove si svolge l'attività risultano di altra proprietà ed in locazione alla soc. Mithra srl, che ha un contratto di affitto di azienda con la soc. I Terzi srl e un contratto di affitto del fondo commerciale di altra proprietà, i locali oggetto di esecuzione in gestione alla soc. Mithra srl e di proprietà della società esecutata non sembrano regolati da contratto di locazione.

Essi risultano costituiti come sopra anticipato dal locale cucina con esposizione tramite una porta finestra su una corte condominiale, un locale spogliatoio per il personale, un bagno per il personale e la cantina al piano interrato con accesso tramite una porta dalla medesima corte.

In seguito ad un'approfondita ricerca presso gli archivi comunali e catastali sono in grado di chiarire quanto segue:

I locali oggetto di esecuzione acquistati dalla Società I TERZI DI INCARNATO MICHELINO & C SAS in data 04.03.1999, nascono come magazzini in epoca remota non collegati internamente all'attività di enoteca e con accesso dalla corte condominiale; con concessione n. 18686 autorizzata il 24.11.1998 a firma dell'arch. Francesca Lucarelli la suddetta società, si fece autorizzare l'intervento di "annessione di una stanza destinata a magazzino, attraverso la realizzazione di un'apertura sulla parete dell'attuale office e relativa trasformazione in cucina, dotata di bagno e spogliatoio per il personale della stanza annessa", con il fine di trasformare l'attività da enoteca a ristorante grazie di fatto alla realizzazione della cucina;

successivamente a tale concessione venne autorizzata una variante n. 20346 il 09.02.1999, relativa ad interventi da eseguirsi nel locale cantina, posto al di sotto del livello delle stanze cucina e consistenti (almeno da quanto dichiarato dal direttore dei lavori e progettista) sia nella relazione tecnica che negli elaborati grafici; nell'abbassamento della quota del calpestio della cantina, dell'annessione di un locale originariamente collegato con la cantina e tamponato da un arco e



nella realizzazione di porzione di scala in muratura.

In conclusione emerge che i locali con destinazione cucina/commerciale, spogliatoio e bagno, sono collegati funzionalmente e internamente con i locali commerciali costituenti la zona di somministrazione del locale ristorante/enoteca con accesso dal civico 7 di Via dei Termini, di altra proprietà e più precisamente di Pecciarelli Simone nato a Siena il 30.04.1968 – Pecciarelli Gemma nata a Siena il 19.04.2001 – Pecciarelli Linda nata a Siena il 01.07.2004, hanno accesso anche dalla corte condominiale tramite il portone con esposizione su Via dei Termini n. 3 e la porta finestra con esposizione su detta corte, così anche la cantina che comunque non risulta collegata internamente con il vano cucina.

Lo stato di conservazione della proprietà è scarso, la cucina necessiterebbe di interventi di manutenzione e rinnovamento, così anche lo spogliatoio ed il bagno, la cantina invece risulta in cattivo stato di manutenzione e risulta di dimensioni minori rispetto allo stato di consistenza dichiarato nelle pratiche edilizie al comune e la planimetria al catasto.

La sopra descritta proprietà è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio n. 131 Particella n. 295 sub. 28 Categoria C/1 rendita €. 611,23

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

la proprietà confina con : Corte condominio Via dei Termini n. 3-11, negozio – ristorante proprietà Pecciarelli Simone, Pecciarelli Gemma, Pecciarelli Linda(Foglio 131 Particella 293 sub. 1 e Particella 295 sub. 22), salvi più esatti confini e come meglio in fatto .

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Utilizzazione	superficie	incidenza	superficie commerciale
cucina	17,40	100%	17,4
spogliatoio	1,5	100%	1,5
bagno	3,35	100%	3,35
cantina	44,8	20%	8,96
TOTALE SUPERFICIE NETTA			mq.31,21
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE(comprensiva delle murature esterne)			mq.36,00



11) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e - nel caso dei terreni - confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati nel pignoramento non abbiano mai identificato l'immobile e non ne consentano comunque la sua univoca identificazione;

se i dati indicati nel pignoramento risultino difformi, ma consentano in ogni caso l'univoca identificazione dell'immobile;

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;

Esaminato l'atto di pignoramento immobiliare redatto dall'avv. Marco Bianchini, rilevo che non è riportata la via ed il civico del bene oggetto di pignoramento, tuttavia sono riportati i dati catastali del bene, pertanto ne consente l'identificazione del bene.

E' intenzione dello scrivente precisare che sia nell'atto di pignoramento, che agli catastali il locale magazzino / cantina è ripetuto; mi sono potuto accertare di tale circostanza solo dopo il sopralluogo del 07.12.2020 ed ho constatato che la cantina è catastalmente accorpata con la cucina – negozio al piano terreno e individuata al C.F. del Comune di Siena al Foglio n. 131 p.lla n. 295 sub. 28 cat. C/1, pertanto l'unità immobiliare censita al Foglio n. 131 p.lla 295 sub. 17 cat. C/2 non esiste in quanto soppressa e fusa con il subalterno n. 28. (ho chiesto autorizzazione per procedere alla soppressione di detto subalterno in data 10.12.2020)

12) eseguire, se necessarie, le correzioni catastali ovvero, se difetti l'accatastamento di taluni beni, vi dia corso, anche senza il consenso del proprietario ma, in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione;

Le planimetrie catastali agli atti presentano degli elementi da aggiornare e di conseguenza correggere, tuttavia non essendo stato autorizzato all'aggiornamento, al momento non si procederà alla variazione catastale.



13) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Attualmente il comune di Siena, è dotato di un regolamento urbanistico scaduto, è in fase di approvazione il nuovo PIANO OPERATIVO COMUNALE, secondo lo strumento urbanistico l'edificio dove insiste il bene, risulta così individuato:

ART. 64 del P.O. TESSUTO DEL CENTRO STORICO 2 CS2 intervento T1

1. Sono le parti che, collocandosi lungo i crinali principali, vanno a costituire l'immagine della Y rovesciata del centro storico di Siena. Lungo gli assi stradali di crinale si sviluppano le direttrici principali del commercio più frequentati ed attrattivi. Nel tessuto del Centro Storico 2 (CS2) la città antica raggiunge il più consistente grado di plurifunzionalità, caratteristica che deve essere mantenuta e sempre più qualificata.

2. Agli edifici e ai relativi spazi aperti appartenenti a questo tessuto il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo.

3. All'interno del tessuto del Centro Storico 2 (CS2), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio (c1 e c2), Direzionale e di servizio (e), in tutte le sotto-articolazioni definite al precedente art. 14.

4. Nel tessuto del Centro Storico 2 (CS2) le attività commerciali di vicinato e di media superficie di vendita (c1 e c2) sono consentite ai piani superiori solo se in ampliamento ed in relazione con le stesse attività presenti al piano terra.

L'intervento massimo attribuito all'edificio è il T1

INTERVENTO MASSIMO

Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)

1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che comprendono un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali e che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.

2. Il P.O. non stabilisce ulteriori discipline da osservare per gli edifici e complessi di cui al comma 1. Qualora all'interno di tali immobili siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, gli interventi che le riguardano non sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza, ma devono invece osservare la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), di cui al successivo art. 29.

3. Il P.O. non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali – diversi dal Comune di Siena - nonché ad ogni altro Ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso Decreto e come tali devono osservare quanto disposto per la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).



**14) accertare, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n. 47:
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 dal titolo;
le modifiche eventualmente occorse al fabbricato, indicando gli estremi dei relativi titoli autorizzativi, se esistenti;
l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di ogni cespite, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
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;
se il bene sia dotato di certificazione energetica, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23-bis, co. 4 della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 e successive modificazioni; qualora detta certificazione difetti, indicare la spesa prevista per l'ottenimento della medesima;
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;**

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato l'accesso presso l'archivio del Comune di Siena in data 08.10.2020, in tale data ho potuto visionare e scansionare tutte le pratiche edilizie insistenti sulla proprietà oggetto di esecuzione e da un attento esame della documentazione agli atti, è possibile dichiarare quanto segue:

Il bene oggetto di esecuzione nasce in epoca medioevale e remota, il compendio è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 18686 autorizzata il 24.11.1998 con oggetto "lavori di ampliamento del locale "Enoteca i Terzi" per mezzo dell'annessione di una stanza destinata a magazzino attraverso la realizzazione di un'apertura sulla parete dell'attuale office e relativa trasformazione in cucina, dotata di bagno e spogliatoio per il personale, della stanza annessa;
- Concessione edilizia in variante n. 20346 autorizzata il 09.02.1999 inerente "l'annessione di una stanza rilevata durante il corso dei lavori, con relativa asportazione della terra di riporto con il fine di riportare all'originario livello di comunicazione i pavimenti" ;
- Comunicazione di fine lavori del 20.11.1999, registrata il 21.12.1999
- Il certificato di agibilità dei locali non è presente agli atti e presumo mai depositato.



Esaminando scrupolosamente gli atti depositati presso l'archivio del Comune di Siena e lo stato di fatto, sono emerse delle differenze, in parte ad avviso dello scrivente imputabili ad errori di rappresentazione, ed in parte ad opere eseguite in maniera difforme dai titoli, di seguito meglio descritte.

Sovrapponendo l'elaborato della concessione 18686/1998 costituito da una pianta che rappresenta i lavori all'interno della cucina, rilevo dei palesi a mio avviso errori di rappresentazione, di seguito elencati:

-la corte è stata rappresentata di dimensioni differenti, (tale circostanza è un chiaro errore grafico in quanto essendo uno spazio condominiale è evidente che non sia stata interessata dalla suddetta concessione);

-l'ingombro del muro che divide la cucina dal vano scale che conducono alla cantina è stato rappresentato di dimensioni differenti, anche il posizionamento della porta di collegamento risulta un po' traslato (tali circostanze a mio avviso sono imputabili ad errori di rappresentazione);

- nel centro del vano cucina è presente un pilastro in muratura non rappresentato nella concessione, (tale circostanza è una difformità, a mio avviso realizzata sin dall'epoca di costruzione della cucina);

- lo spogliatoio risulta di dimensioni minori, l'infisso che divide lo stesso dal bagno è traslato e di conseguenza il bagno risulta di dimensioni maggiori, oltre a ciò non è rappresentata una nicchia nella muratura dove è posizionato il lavabo (tali criticità pur di facile risoluzione risultano una modifica al progetto);

-l'altezza nel vano cucina anziché essere h.2,70 come da progetto, risulta h.2,67 rilevandolo all'orditura primaria del solaio (mezzana) e h.2,60 all'orditura secondaria del solaio (travicello), tale circostanza da un punto di vista edilizio non risulta una difformità in quanto rientrante nella tolleranza del 2 % di legge se altezza rilevata alla mezzana. Attualmente le altezze secondo il regolamento comunale devono essere rilevate al travicello, all'epoca non era chiaro, tuttavia da un punto di vista igienico il D.M. del 1975 che stabilisce gli aspetti igienico sanitari dei locali, non prevede tolleranze costruttive, ricontrollando con attenzione il regolamento edilizio del comune di Siena dell'epoca, all'articolo 36.10 negli edifici storici era prevista una tolleranza del 10% ;

- l'accesso alla cantina al piano interrato dalla corte risulta rappresentato in maniera errata (tale circostanza è imputabile ad un errore grafico), l'ingombro in pianta del vano principale della cantina è correttamente rappresentato, la scala invece è difforme rispetto all'autorizzato (nel progetto risulterebbe di dimensioni minori), oltre a ciò il vano riportato alla luce durante i lavori del 1999 e accatastato come di proprietà della soc. i Terzi sas, non è più accessibile in quanto nel punto dove è l'arco è presente una tamponatura in muratura (tale circostanza è una difformità dal progetto).

Da un'indagine sommaria è emerso che il vano che venne riportato alla luce dai Terzi, non risulterebbe di sua proprietà e un condominio all'epoca



rivendicando la proprietà fece tamponare il collegamento interno.

Sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, al fine di conformare le difformità interne rilevate rispetto ai titoli edilizi, è necessaria la redazione di una sanatoria monumentale, che dovrà autorizzare la Soprintendenza alla Belle arti di Siena, Arezzo e Grosseto ai sensi del D.lgs 42/04 e S.a. art. 21 e una scia in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/14 e S.A.

tali procedure prevedono una sanzione amministrativa per l'aspetto monumentale, pari al danno "arrecato" sul bene e per la parte edilizia da € 1.000,00 a € 5.160,00 in base alla gravità "dell'abuso".

Considerato quanto sopra si ipotizza una spesa complessiva per il tentativo di regolarizzazione delle incongruenze rilevate pari a:

Sanzione amministrativa €5.160,00

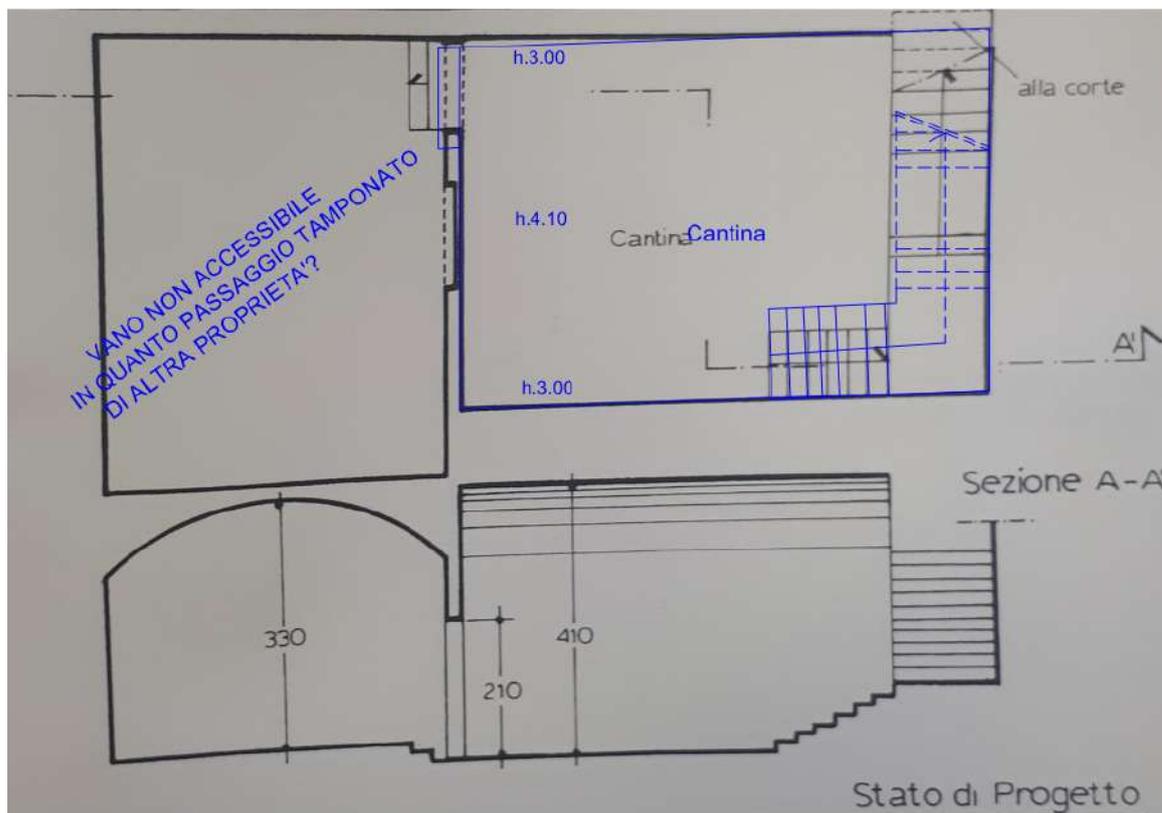
Spese tecniche per redazione di pratiche pari a €4.000,00+cassa+iva pari a € 5.124,00 + spese varie ipotizzabili in € 314,00

di seguito allego la sovrapposizione tra lo stato di fatto in colore blu e le concessioni agli atti, per rendere più chiaro quanto dallo scrivente descritto

Sovrapposizione con concessione N.18686 autorizzata il 24.11.1998



Sovrapposizione con concessione in variante n. 20346 autorizzata il 09.02.1999



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 eventualmente essi dispongano ossia, in particolare, se detto titolo risulti essere stato 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;

A seguito di confronto con il legale rappresentante della soc. Mithra srl, che si è reso disponibile, molto gentile e collaborativo, emerge che la licenza dell'attività è di proprietà della Soc. I Terzi di Siena srl, è in affitto di azienda alla società Mithra srl, che i locali commerciali di proprietà dei signori Pecciarelli sono in locazione alla società Mithra srl con regolare contratto (allegato n.7) che i locali di proprietà della soc. I Terzi di Incarnato Michelino & C sas non sono regolati da contratto di affitto.

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 (il luogo di celebrazione del matrimonio potrà essere desunto dal relativo certificato, ottenibile previa richiesta al comune di residenza); allegare altresì eventuali convenzioni matrimoniali particolari (ossia: diverse dalle opzioni esercitate dai coniugi in ordine al mero regime patrimoniale);

Il compendio pignorato è di proprietà di una società

17) acquisire, ove l'immobile sia 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);

Il compendio pignorato è di proprietà di una società



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

La proprietà è collegata all'acquedotto Comunale e alla rete e di illuminazione elettrica.

E' presente l'impianto elettrico e l'impianto idrico, il riscaldamento è a gas e la caldaia risulta collocata nei locali di proprietà limitrofa (Pecciarelli).

Gli impianti risultano funzionanti, tuttavia seppur richieste non mi sono state fornite le certificazioni di conformità in quanto smarrite.

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 diviso in due lotti, cucina e magazzino al piano interrato in maniera separata, a tal proposito si allega ipotesi di separazione (allegato 8)

20) specificare, laddove 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 dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;

il bene risulta pignorato per intero alla soc. i Terzi di Incarnato Michelino e C sas con sede in Siena.

Lo stesso potrebbe essere alienato in due lotti, la cucina, lo spogliatoio e il bagno lotto n. 1 e la cantina lotto n.2

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);

- c) delle spese necessarie per la sanatoria di eventuali difformità e/o irregolarità, ovvero per la demolizione delle opere abusive non sanabili;**
- d) dei costi per la bonifica e per lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche tossici;**

Nel complesso il compendio oggetto della procedura non risulta in buono stato di manutenzione, il piano terreno pur essendo necessitante di opere di manutenzione è fruibile mentre il piano cantina necessiterebbe di interventi di rinnovamento.

Per la determinazione del valore di mercato di un bene nella prassi di stima di un immobile e dei terreni viene praticato il metodo unico, che si può svolgere attraverso il procedimento sintetico e analitico.

Esistendo un mercato di immobili con caratteristiche similari al compendio da stimare si ritiene congruo utilizzare il sistema di stima sintetico per comparazione diretta, di seguito meglio descritto:

Viene individuato il parametro su cui basare la stima, successivamente viene moltiplicata la consistenza per il prezzo stimato in base al criterio di merito preso in considerazione.

Per la formazione delle scelte di merito, gli elementi necessari sono stati rilevati dai prezzi delle agenzie immobiliari della zona e dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il parametro scelto è il metro quadrato di superficie commerciale.

Viene scelto anche il metodo di stima analitico, che consiste nell'individuazione di un costo di affitto mensile moltiplicato per dodici mesi e ricapitalizzato del 5,5%.

Il bene oggetto di stima è particolare, in quanto non ha accesso diretto dalla strada e di fatto il "valore aggiunto", che risulta essere la sua destinazione commerciale, nel caso non venisse più utilizzato come cucina del ristorante verrebbe meno, è altresì corretto valutare, che il fondo commerciale collegato internamente, ha il valore aggiunto della somministrazione grazie alla presenza della cucina, tali considerazioni pertanto verranno attentamente valutate al momento che sarà scelto il valore commerciale del bene.

In seguito all'analisi di mercato, è possibile considerare che un fondo commerciale in una zona centrale come nel presente caso ha un prezzo che oscilla da

€. 3000,00 a €. 6.000,00

Considerate le valutazioni sopra richiamate ritengo congruo assegnare un prezzo al mq. di €. 3.000,00 per la compravendita ed €. 16,00 al mq per la locazione del bene.



Metodo di stima per comparazione

Mq. 36,00 x €3.000,00 mq = € 108.000,00

Da tale valore dovranno essere detratti i seguenti costi:

a) spese per cancellazione delle ipoteche e del pignoramento € 329,00

b) spese per la conformazione delle difformità stimate in € 10.598,00

VALORE TOTALE € 97.073,00

Metodo di stima analitico

Canone mensile di locazione

Mq. 36,00 x €16,00 mq/mese € 576,00

Reddito lordo annuo

€ 576,00 x 12 mensilità = € 6.912,00

Spese annue ipotizzate

20% sul reddito lordo = € 1.382,40

Reddito netto

€ 5.529,60

Ricapitalizzazione al 5,5% sul reddito netto

VALORE TOTALE € 100.538,19



MEDIA TRA METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE E METODO DI STIMA ANALITICO

€.97.073,00 + €.100.538,19 = €.197.611,19

€.197.611,19 / 2 = €. 98.805,60

22) applicare al prezzo di stima una riduzione finale del quindici per cento in ragione delle inferiori garanzie offerte ai terzi acquirenti nell'ambito della vendita forzata;

Dal valore immobiliare determinato si abbatte il 15% pertanto :

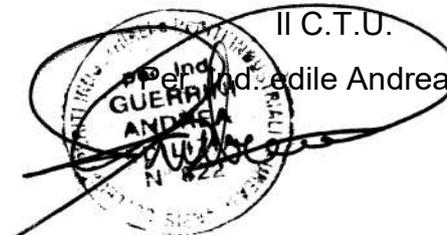
€. 98.805,60 X 85% = €. 83.984,76

Il più probabile prezzo di vendita della proprietà sarà di €.84.000,00 arrotondato per difetto

€.84.000,00 (ottantaquattromila/00 €.)

Siena, li 05.02.2021

Il C.T.U.
per il
edile Andrea Guerrini
ANDREA
N. 822



Allegati:

- 1) documentazione catastale
 - a) visura catastale
 - b) planimetrie catastali



- c)estratto mappa catastale
- 2)copia concessioni agli atti
- 3) Ispezione ipotecaria
- 4) documentazione fornita da amministratore
- 5)estratto R.U. per l'area
- 6)dichiarazione soprintendenza
- 7)contratto di affitto soc.Mithra srl
- 8)Ipotesi formazione lotti divisi
- 9)Documentazione Fotografica
- 10) Ape
- 11) Descrizione bene per redazione ordinanza vendita
- 12) Perizia depurata dai dati sensibili



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/06/2020

Dati della richiesta	Comune di SIENA (Codice: I726)
Catasto Fabbricati	Provincia di SIENA Foglio: 131 Particella: 295 Sub.: 17

INTESTATO

1	I TERZI DI INCARNATO MICHELINO & C S.A.S. con sede in SIENA	00884540527*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		131	295	17	1		C/2	3	35 m ²	Totale: 41 m ²	Euro 159,07	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA DEI TERMINI piano: S1;								
Notifica				-		Partita		1026266		Mod.58		3151

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I726 - Sezione - Foglio 131 - Particella 295

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		131	295	17	1		C/2	3	35 m ²		Euro 159,07 L. 308.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/1999 in atti dal 15/03/1999 (n. 1419.1/1999)
Indirizzo				, VIA DEI TERMINI piano: S1;								
Notifica				-		Partita		1026266		Mod.58		3151

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/06/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		131	295	17	1		C/2	3	35 m ²		Euro 159,07 L. 308.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA DEI TERMINI piano: S1;												
Notifica -				Partita			1307		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		131	295	17	1		C/2	3	35 m ²		L. 262	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA DEI TERMINI piano: S1;												
Notifica -				Partita			1307		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 04/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I TERZI DI INCARNATO MICHELINO & C S.A.S. con sede in SIENA	00884540527	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/1999 Trascrizione in atti dal 15/03/1999 Repertorio n.: 10496 Rogante: DR. STEFANO CAMBIA Sede: SIENA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1419.1/1999)	

Situazione degli intestati dal 10/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARRATELLI Maria Carla nata a SIENA il 08/04/1943	CRRMCR43D48I726S*	(1) Proprieta` fino al 04/03/1999
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/09/1990 Voltura in atti dal 17/07/1992 Repertorio n.: 82608 Rogante: NAPPI Sede: SIENA Registrazione: UR Sede: SIENA Volume: 10 n: 1585 del 28/09/1990 COMPRAVENDITA(VOLTURA INTEGR.) (n. 4588..1/1992)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FALORNI Giuliana nata a EMPOLI il 01/04/1925	FLRGLN25D41D403R*	fino al 10/09/1990
DATI DERIVANTI DA		DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del 15/10/1986 Voltura in atti dal 15/09/1987 Registrazione: UR Sede: SIENA (n. B709/1987)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/06/2020

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FALORNI Giuliana;M.FALORNI nata a EMPOLI il 01/04/1925	FLRGLN25D41D403R*	fino al 15/10/1986
2	SANTINI Gelsomina;V.FALORNI nata a EMPOLI il 11/10/1901	SNTGSM01R51D403Z*	(8) Usufrutto per 1/2 fino al 15/10/1986
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2020

Dati della richiesta	Comune di SIENA (Codice: I726)
Catasto Fabbricati	Provincia di SIENA Foglio: 131 Particella: 295 Sub.: 28

INTESTATO

1	I TERZI DI INCARNATO MICHELINO & C S.A.S. con sede in SIENA	00884540527*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 08/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		131	295	28	1		C/1	3	45 m ²	Totale: 73 m ²	Euro 611,23	VARIAZIONE del 08/11/2016 protocollo n. SI0063173 in atti dal 08/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 25889.1/2016)
Indirizzo		VIA DEI TERMINI n. 3 piano: S1-T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. b00275/2000										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I726 - Sezione - Foglio 131 - Particella 295

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		131	295	28	1		C/1	3	45 m ²	Totale: 114 m ²	Euro 611,23	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		, VIA DEI TERMINI n. 3 piano: S1-T;										
Annotazioni		classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		131	295	28	1		C/1	3	45 m ²		Euro 611,23 L. 1.183.500	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2001 protocollo n. 135766 in atti dal 31/10/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3781.1/2001)
Indirizzo				, VIA DEI TERMINI n. 3 piano: S1-T;								
Annotazioni				classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/02/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		131	295	28	1		C/1	3	45 m ²		L. 1.183.500	VARIAZIONE del 14/02/2000 in atti dal 14/02/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE MAGAZZINO NEGOZIO (n. B00275.1/2000)	
Indirizzo				, VIA DEI TERMINI n. 3 piano: S1-T;									
Notifica				-			Partita		1026266		Mod.58		3151
Annotazioni				classamento proposto (D.M. 701/94)									

Situazione degli intestati dal 14/02/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I TERZI DI INCARNATO MICHELINO & C S.A.S. con sede in SIENA	00884540527	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 14/02/2000 in atti dal 14/02/2000 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE MAGAZZINO NEGOZIO (n. B00275.1/2000)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		131	295	6	1		C/2	4	46 m ²		Euro 244,70 L. 473.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo				VIA DEI TERMINI piano: T-1SS;								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2020

Notifica	-	Partita	4419	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/02/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		131	295	6	1		C/2	4	46 m ²		L. 414	VARIAZIONE del 14/02/1984 in atti dal 03/04/1991 FRAZIONAMENTO E AMPLIAMENTO SI REGISTRANO I PROT. 1969 E 1970 DEL 1984 (n. 1969.1/1984)
Indirizzo		, VIA DEI TERMINI piano: T-ISS;										
Notifica	-	Partita	4419	Mod.58	-							

Situazione degli intestati dal 04/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I TERZI DI INCARNATO MICHELINO & C S.A.S. con sede in SIENA	00884540527	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 14/02/2000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/1999 Trascrizione in atti dal 15/03/1999 Repertorio n.: 10496 Rogante: DR. STEFANO CAMBIA Sede: SIENA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1419.1/1999)	

Situazione degli intestati dal 10/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARRATELLI Maria Carla nata a SIENA il 08/04/1943	CRRMCR43D48I726S*	(1) Proprieta` fino al 04/03/1999
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/09/1990 Voltura in atti dal 03/04/1991 Repertorio n.: 82608 Rogante: NAPPI Sede: SIENA Registrazione: UR Sede: SIENA Volume: 10 n: 1585 del 28/09/1990 COMPRAVENDITA (n. 18559.1/1990)	

Situazione degli intestati dal 14/02/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FALORNI Giuliana;M.FALORNI nata a EMPOLI il 01/04/1925	FLRGLN25D41D403R*	fino al 10/09/1990
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 14/02/1984 in atti dal 03/04/1991 Registrazione: FRAZIONAMENTO E AMPLIAMENTO SI REGISTRANO I PROT. 1969 E 1970 DEL 1984 (n. 1969.1/1984)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 131 particella 291 subalterno 4
- foglio 131 particella 295 subalterno 6
- foglio 131 particella 331 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2020

Data: 27/05/2020 - Ora: 12.04.15 Fine

Visura n.: T134275 Pag: 4

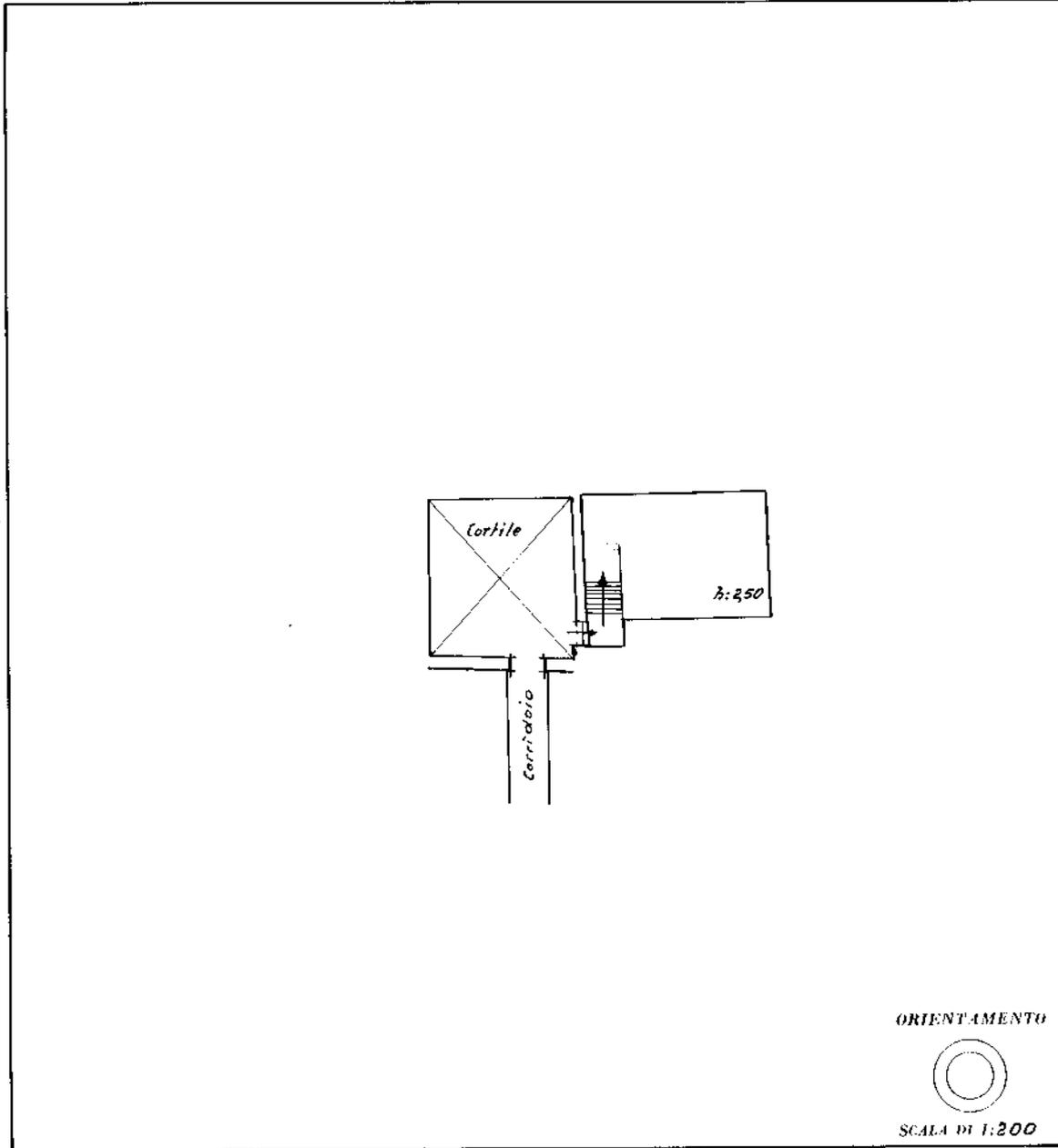
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 19 APRILE 1930-S.111, N. 1623)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Sienna* Via dei Termini
 Ditta *Falorni Nello*
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio ^(*) *Tecnico Erariale* di *Sienna*
(*) Tecnico Erariale o del Comune



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROF. N°	

Compilata da: *Falorni Nello*
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo di
 della Provincia di *Sienna*
 DATA *13-12-1948*
 Firma: *Falorni Nello*

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2020 - Comune di SIENA (I726) - < Foglio: 131 - Particella: 295 - Subalterno: 17 >
 Firmato DA: **FAUBA** ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 511b921f2345e77064dbcc89bfaaab8c



MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 88 (CEU)

LIRE
200

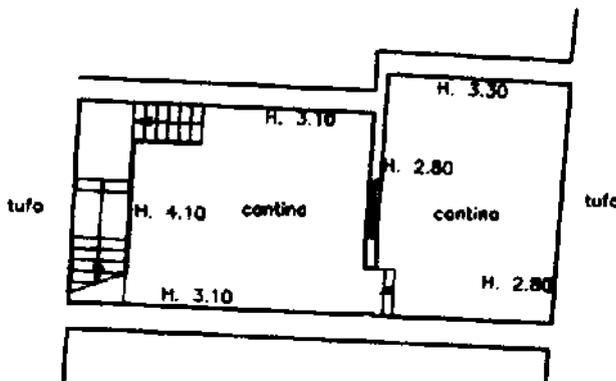
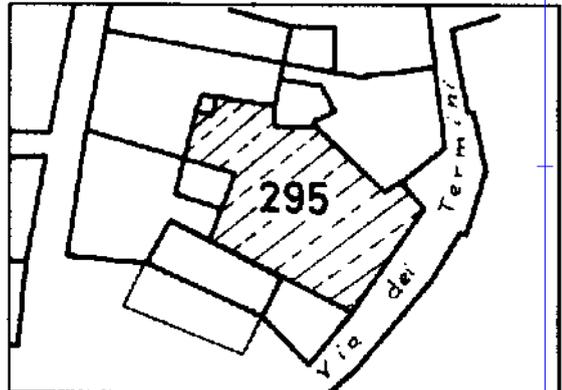
Planimetria di u.i.u. in Comune di SIENA via dei Termini civ. 3

ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI

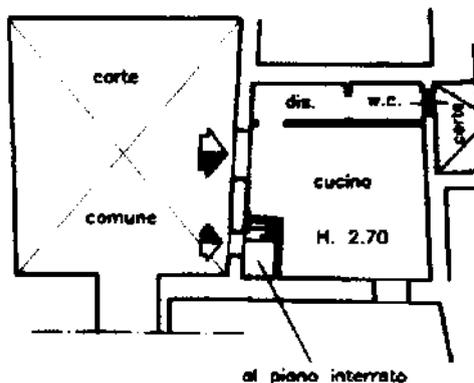
COMUNE DI SIENA

Foglio 131 - Particella 295

SCALA 1/1000



PIANO INTERRATO



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

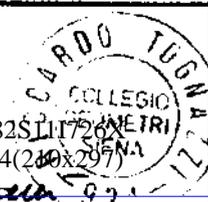


Completata dal geometra
(Titolo, cognome e nome)
RICCARDO TOGNAZZI

iscritto all'albo de geometri
n. 921 Siene

data 10/02/2000 Firma Sinadolo Rey

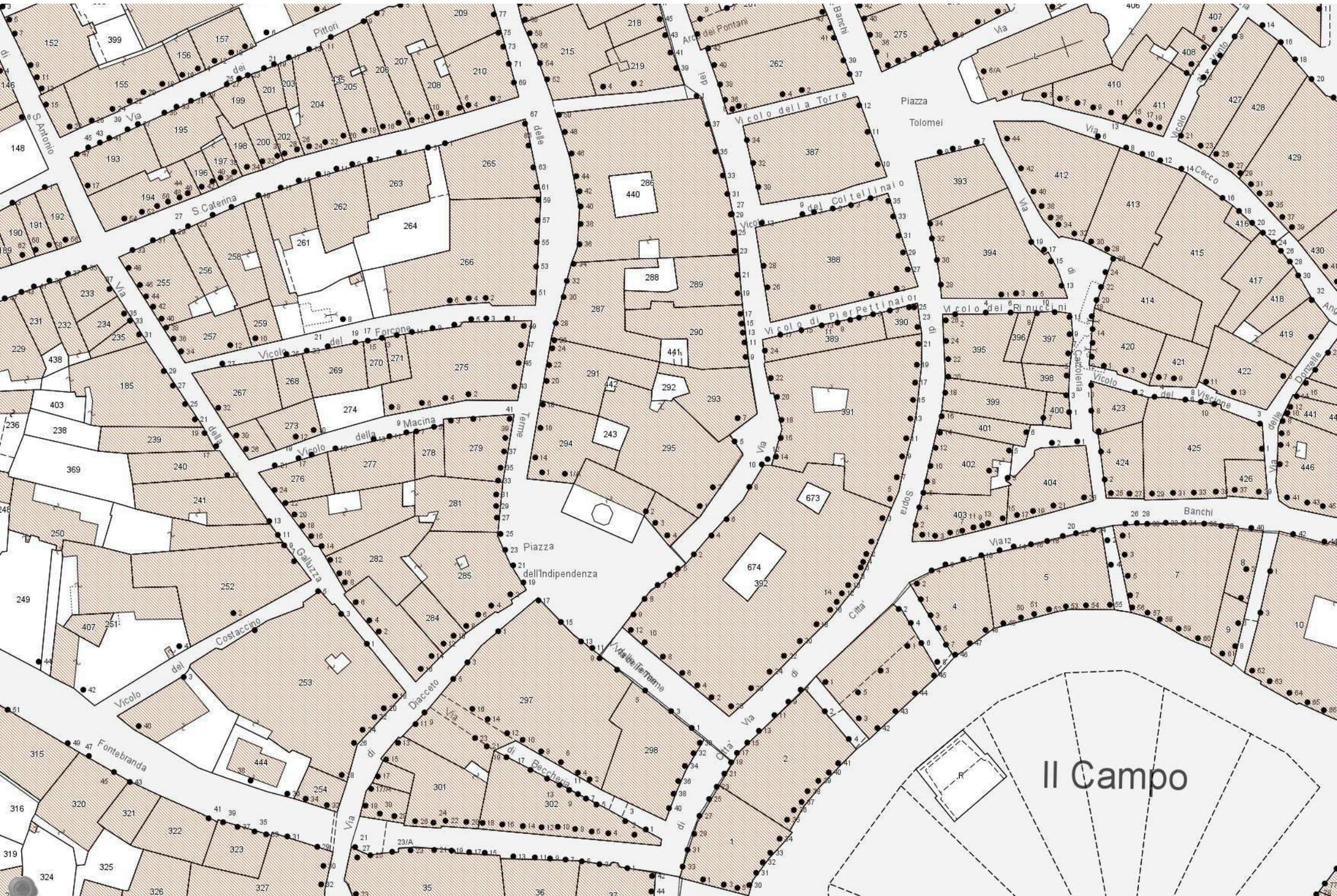
RISERVATO ALL'UFFICIO



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/02/2000 - Data: 11/03/2020 - n. T2226 - Richiedente: GRRNDR82S11I726X
Totale sheets: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Catasto di Fabbricati - Situazione al 11/03/2020 - Comune di SIENA (I726) - < Foglio: 131 - Particella: 295 - Subalterno: 28 >
Firmato DA: RICCARDO TOGNAZZI mes3qpanar0514PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 511b9212345e77064dbcc089faaab8c





COMUNE DI SIENA

N. 18686 della pratica edilizia Anno 1998

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata in data 13.5.1998, protocollata al n. 19615 dalla Soc. "I Terzi S.a.s. di Incarnato Michele & C" per ampliamento dei locali posti in Via dei Termini n. 7, denominati "Enoteca I Terzi" mediante annessione di un magazzino da adibire a cucina e trasformazione locale "office" in accessorio alla cucina stessa, con apertura sulla parete;

Visto il progetto allegato alla domanda,

Visto il parere del Serv. Edilizia e Concessioni;

Visto il parere espresso dalla Soprintendenza per i BB.AA. in data 19.5.1998;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella adunanza del 22.10.1998;

Vista la L. 1150/1942 e successive integrazioni e modificazioni, la L. 10/1977, la L.R. 41/1984, la L. 662/96, il Regolamento Edilizio ed il P.R.G.;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 508 del 17.3.1994;

Vista la L. 457/1978, art. 31 lett. d);

Visto il parere favorevole espresso dall'U.S.L.

U.O. NIP in data 20.7.1998;

Vista la comunicazione con la quale l'arch. Francesca Luccarelli dichiara di assumere la direzione dei lavori;

Vista la L. 127 del 15.5.1997, art. 6, comma 2°, lett. f);

C O N C E D E

alla Soc. "I TERZI S.A.S. di Incarnato Michele & C.", con sede legale in Via dei Termini n. 7 (P.IVA 00884540527), la facolta' di eseguire i lavori di cui sopra, in conformita' al progetto presentato, a firma dell'arch. Luccarelli Francesca (c.f. LCC FNC 64B61 H501F) costituito da n. 1 elaborato grafico, che si allega quale parte integrante del presente atto, alle condizioni di seguito indicate e fatti salvi i diritti dei terzi:

Art. 1 - Il concessionario e' tenuto alla osservanza delle leggi, dei Regolamenti, anche locali, alle prescrizioni del P.R.G., nonche' alla osservanza dei seguenti obblighi:

- a) ad eseguire i lavori in conformita' al progetto approvato;
- b) a comunicare la data di inizio dei lavori;
- c) a tenere depositata la concessione nel cantiere di lavoro;

d) ad affiggere nel cantiere di lavoro, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, nella quale siano indicati gli estremi per la individuazione dell'intervento;

Art. 2 - Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 41/1984 i lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della concessione ed ultimati entro tre anni dalla data stessa.

Art. 3 - Qualora si intenda dare esecuzione a strutture in c.a. normale o precompresso, od a strutture metalliche, il concessionario e' tenuto alla osservanza delle norme contenute negli artt. 1 e 4 della L. 1086/1971.

Art. 4 - Il concessionario e' tenuto, prima dell'inizio dei lavori, a prendere contatti con il Cons. GAS-INT - IN.T.E.S.A., con l'U.S.L. e con il Serv. Tecnologico, sia per quanto concerne l'approvvigionamento idrico del fabbricato, sia per quanto concerne lo smaltimento dei liquami.

Il concessionario e' tenuto ad osservare le prescrizioni contenute nella nota in data 5.6.1998 del Cons. GAS-INT.

Art. 5 - La presente concessione non consente alcuna occupazione di suolo pubblico, che non sia preventivamente autorizzata.

COMUNE DI SIENA

Art. 6 - Il concessionario e' tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori entro il termine previsto dalla presente concessione e salvo accertamento da parte del Comune.

Art. 7 - Ai sensi della L.R. 41 del 30.6.1994, della L. 10/1977, nonche' per quanto previsto dalla Del. C.C. 508 del 17.3.1994, il contributo che il concessionario ha versato, giusta quietanza della Tesoreria Comunale n. 6354 del 20.11.1998 ammonta a complessive L. 744.550, cosi' determinato:

ONERI DI URBANIZZAZIONE:

- volume del locale ad uso magazzino mc. 62,39
- urbanizz. primaria L. 2.516 L. 156.975
- urbanizz. second. L. 1.081 L. 67.445
- TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE L. 224.420

COSTO DI COSTRUZIONE:

L.10.402,600 come da perizia giurata dall'arch. Luccarelli Francesca, in data 2.11.1998

Aliquota 5% - L. 520.130

Art. 8 - Non potra' rilasciarsi licenza di agibilita' senza la certificazione prevista dall'art. 17 della L. 373/76 per il contenimento energetico e successivi Regolamenti applicativi.

Dovra' essere provveduto a presentare la dichiarazione di conformita' dell'impianto a regola

COMUNE DI SIENA



d'arte, ai sensi dell'art. 9 della L. 46/1990,
nonche' adempiuto agli obblighi previsti dal 1^
comma dell'art. 52 della L. 47/85 e successive
modificazioni circa l'iscrizione in Catasto
dell'unita' immobiliare di cui trattasi.

Siena, li 24-11-98

IL DIRIGENTE del Serv.Edil.e Conc.

(Arch. Fabrizio Valacchi)

IL FUNZIONARIO TECNICO

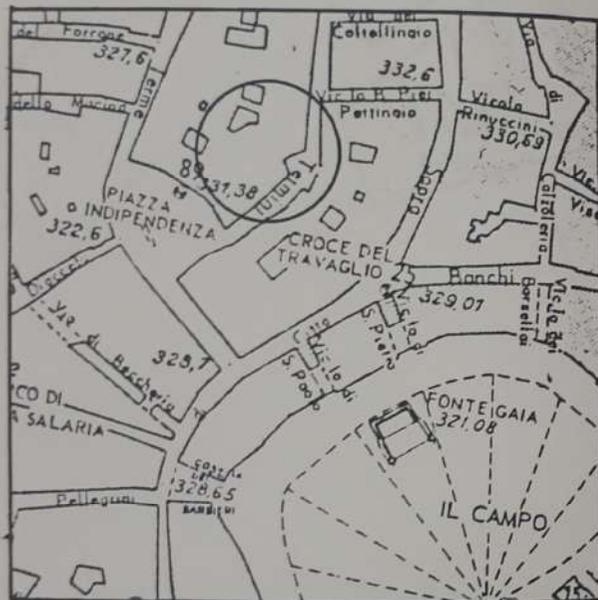
(Arch. Giovanni Bertolozzi Caredio)

COMUNE DI SIENA

CONTROLLATO
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

LAVORI DI AMPLIAMENTO DEL LOCALE "ENOTECA I TERZI" PER MEZZO DELL'ANNESSIONE DI UNA STANZA DESTINATA A MAGAZZINO ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI UN'APERTURA SULLA PARETE DELL'ATTUALE OFFICE E RELATIVA TRASFORMAZIONE IN CUCINA, DOTATA DI BAGNO E SPOGLIATOIO PER IL PERSONALE, DELLA STANZA ANNESSA.

OGGETTO: PIANTE - STATO ATTUALE, STATO DI PROGETTO E STATO SOVRAPPONTO



PROPRIETA' DELLA STANZA DA ANNETTERE: ^{CARLA} Maria Chiara Carratelli ^{Maria Carla Conadelli} Maria Carla Conadelli
Piazzetta Ombrosa 2 - Buonconvento, Siena. c.f. CRRMCR43D48I726S

GESTIONE DEL LOCALE "ENOTECA I TERZI" CHE ESEGUE I LAVORI: I TERZI S.A.S. di Incarnato Michele e C. - Via dei Termini 7, Siena - P.I. 00884540527

PROGETTISTA: arch. Francesca Luccarelli - Via del Capitano 4, Siena - c.f. LCCFNC64B61H501F

DATA: MAGGIO 1998

COMUNE DI SIENA
- ASSETTO TERR. FOR. O -

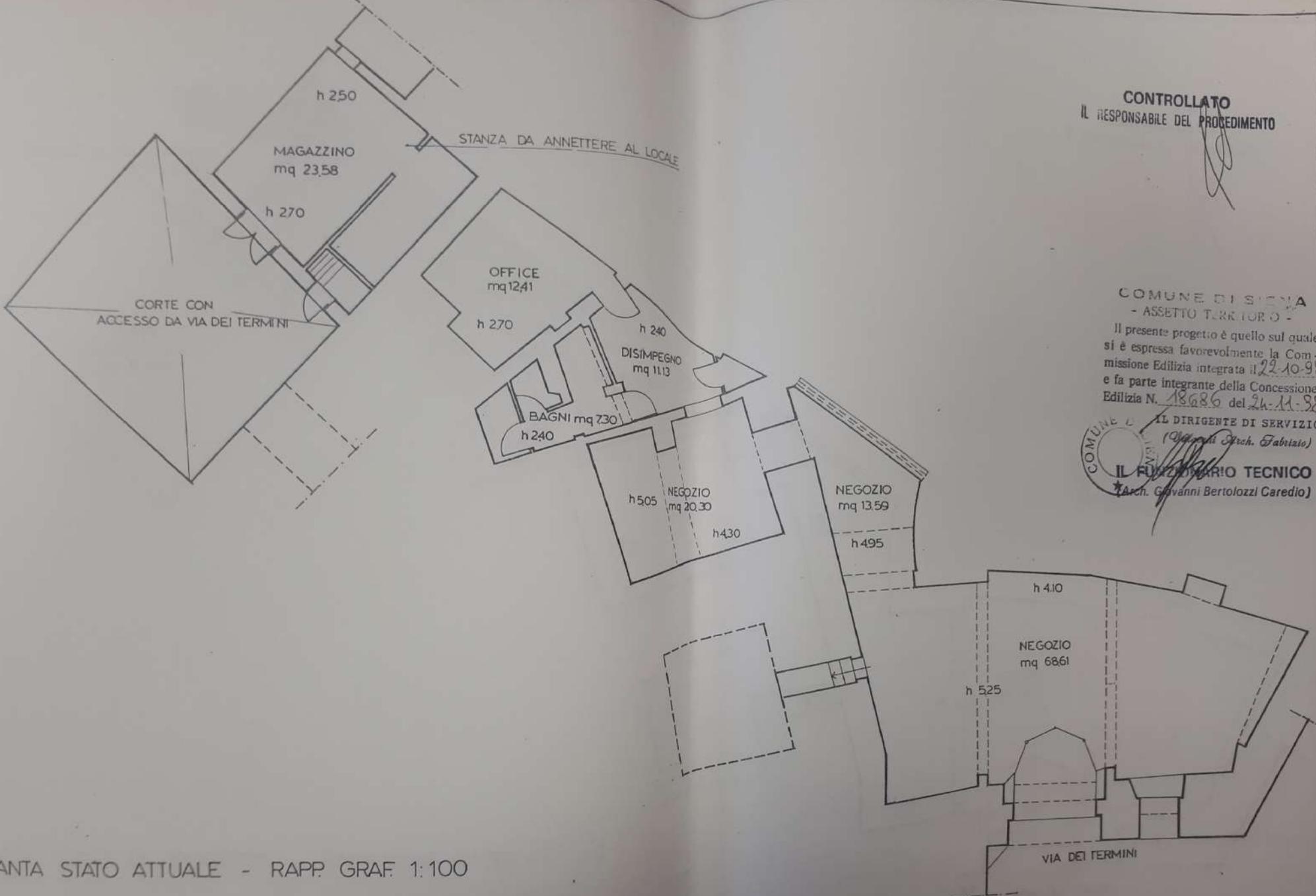
Il presente progetto è quello sul quale si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia integrata il 22-10-98 e fa parte integrante della Concessione Edilizia N. 18686 del 24-11-98

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
(Valacchi) Arch. Fabrizio

IL FUNZIONARIO TECNICO
(Arch. Giovanni Bertolozzi Caredio)

I TERZI
di INCARNATO M. & C. s.r.l.
Via dei Termini 7, 53100 SIENA
Tel. 0577 44330
P. IVA C.F.: 00884540527

ORDINE ARCHITETTI PROV. SIENA
LUCCARELLI
FRANCESCA
N° 223



CONTROLLATO
 IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

COMUNE DI SIGNA
 - ASSETTO TERRITORIO -
 Il presente progetto è quello sul quale
 si è espressa favorevolmente la Com-
 missione Edilizia integrata il 22-10-98
 e fa parte integrante della Concessione
 Edilizia N. 18686 del 24-11-98

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
 (Arch. Fabrizio)
 IL FUNZIONARIO TECNICO
 Arch. Giovanni Bertolozzi Caredio

PIANTA STATO ATTUALE - RAPP. GRAF. 1:100

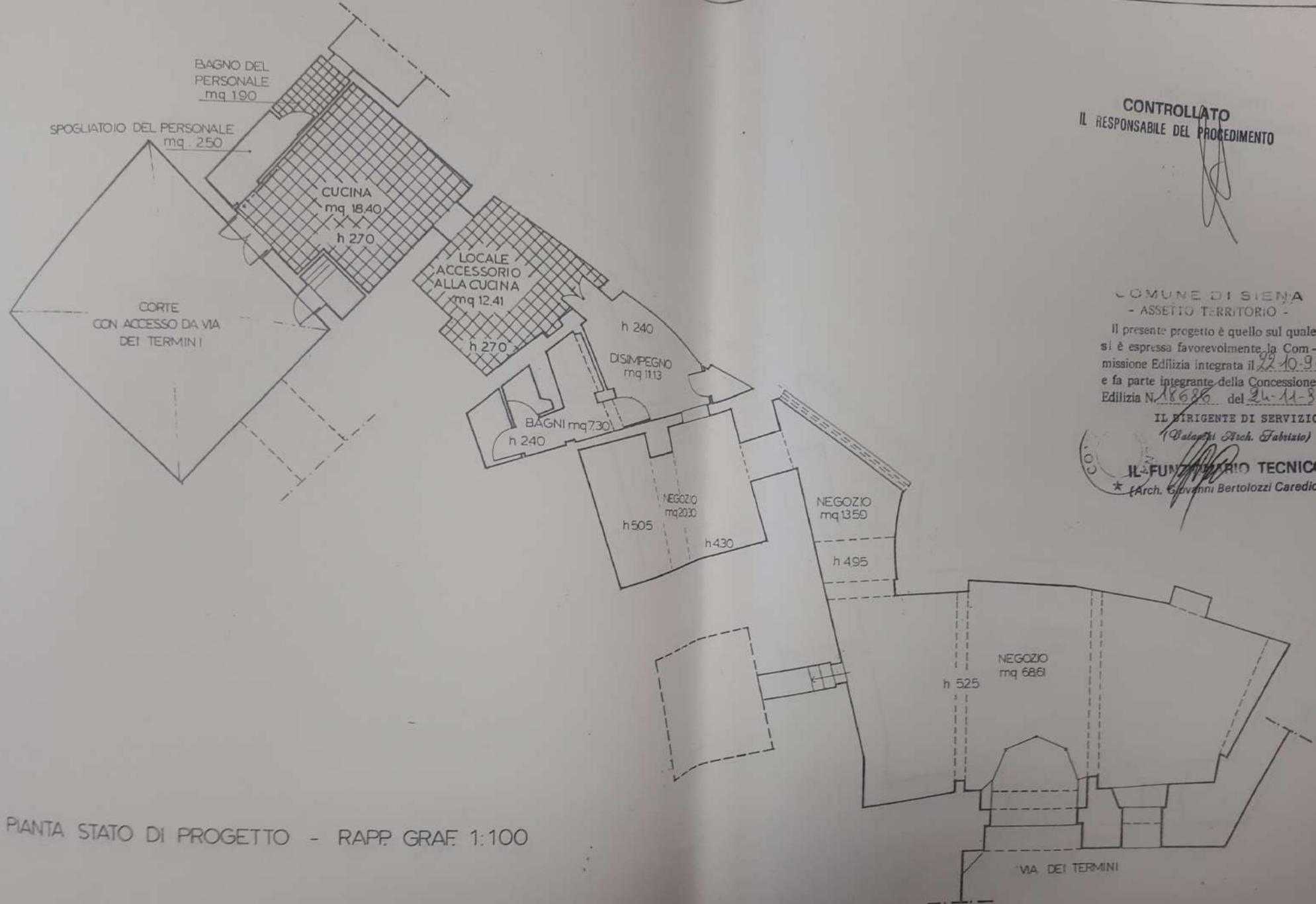
CONTROLLATO
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

COMUNE DI SIENA
- ASSETTO TERRITORIO -

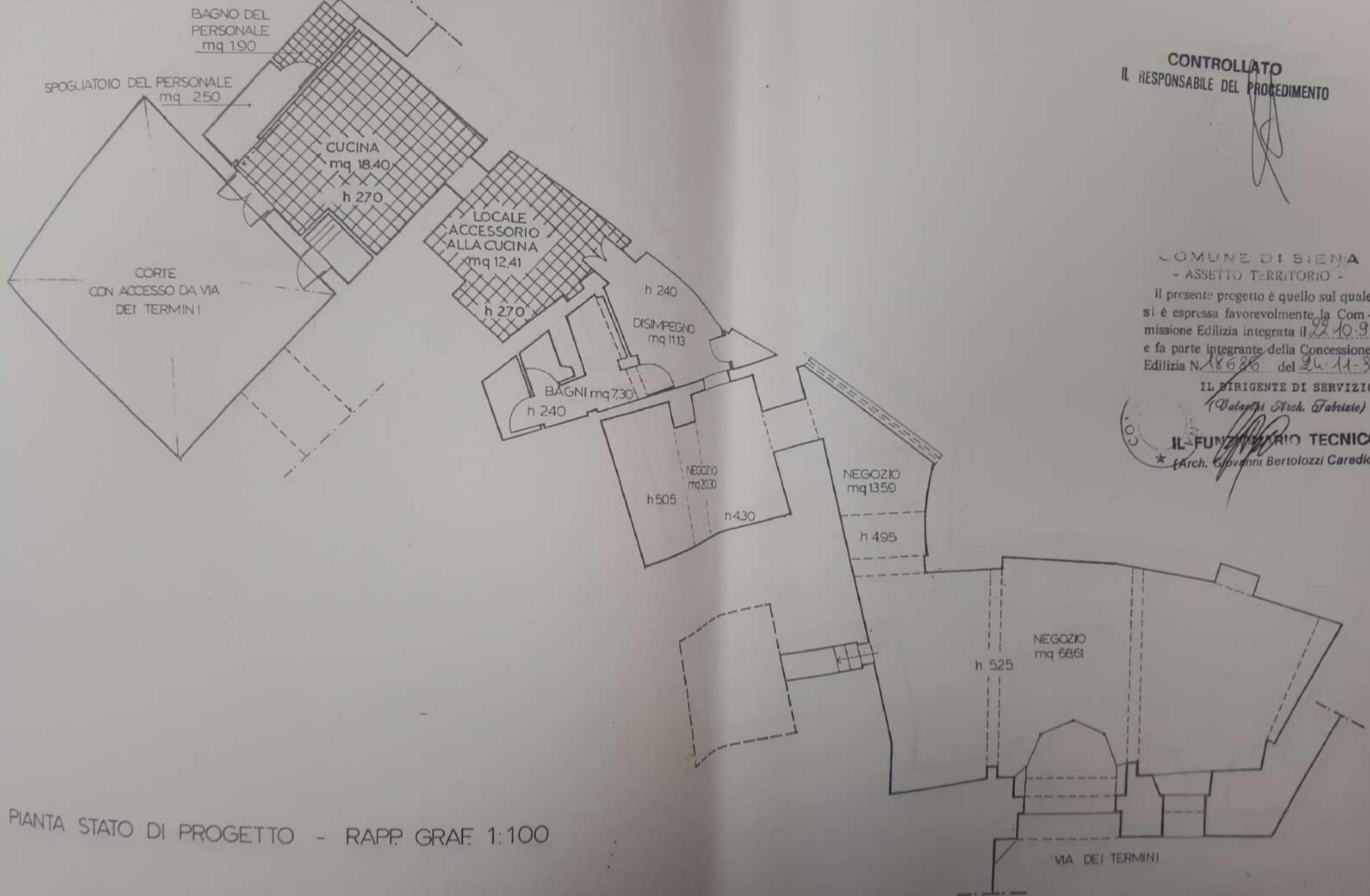
Il presente progetto è quello sul quale
si è espressa favorevolmente la Com-
missione Edilizia integrata il 22-10-98
e fa parte integrante della Concessione
Edilizia N. 18686 del 24-11-98

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
(Balassi Arch. Fabrizio)

IL FUNZIONARIO TECNICO
★ (Arch. Giovanni Bertolozzi Caredio)



PIANTA STATO DI PROGETTO - RAPP. GRAF. 1:100



CONTROLLATO
 IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

COMUNE DI SIENA
 - ASSETTO TERRITORIO -

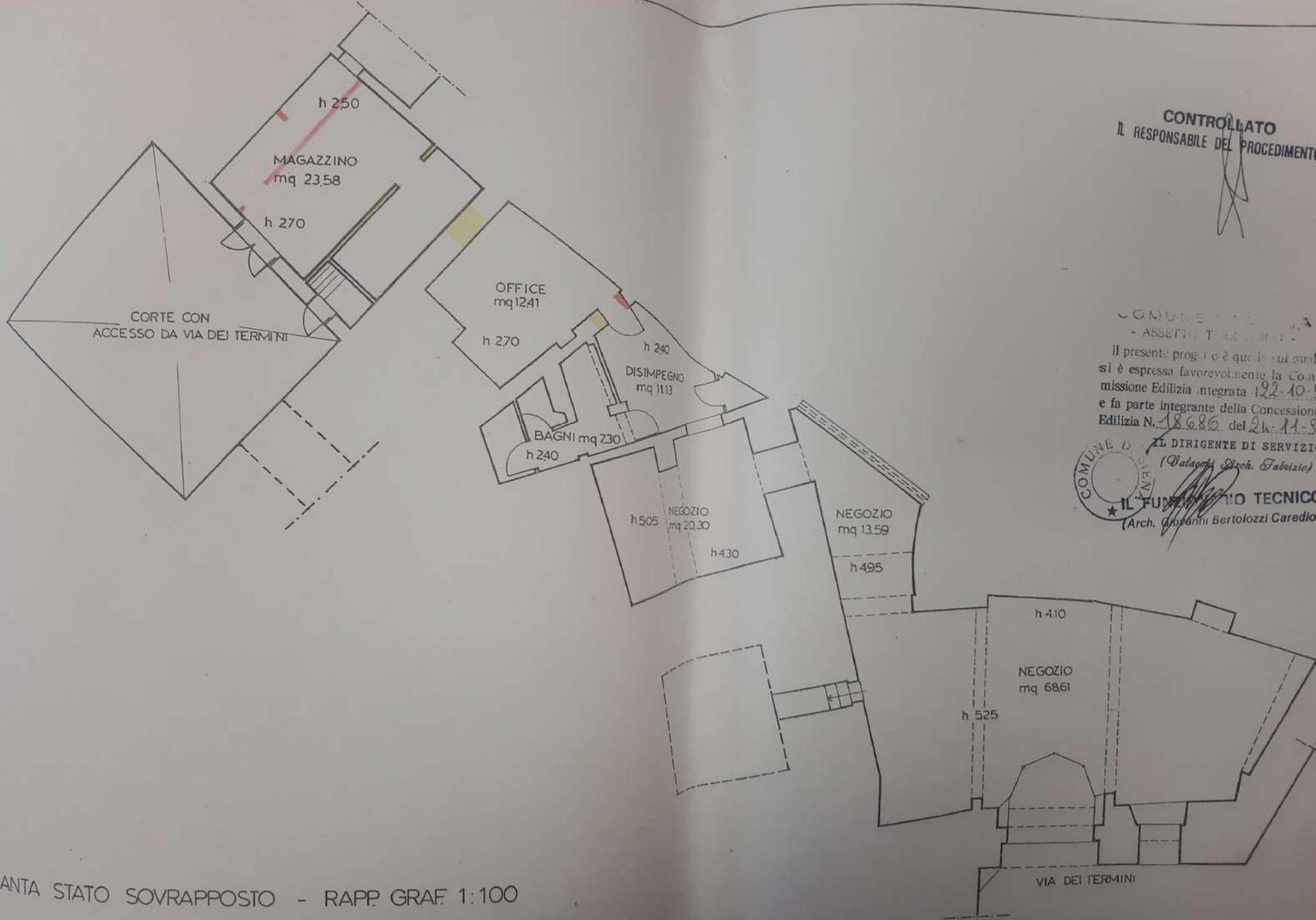
Il presente progetto è quello sul quale si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia integrata il 22-10-98 e fa parte integrante della Concessione Edilizia N. 18686 del 24-11-88

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
 (Valentini Arch. Fabrizio)



IL FUNZIONARIO TECNICO
 * (Arch. Giovanni Bertolozzi Careddio)

PIANTA STATO DI PROGETTO - RAPP. GRAF. 1:100



CONTROLLATO
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

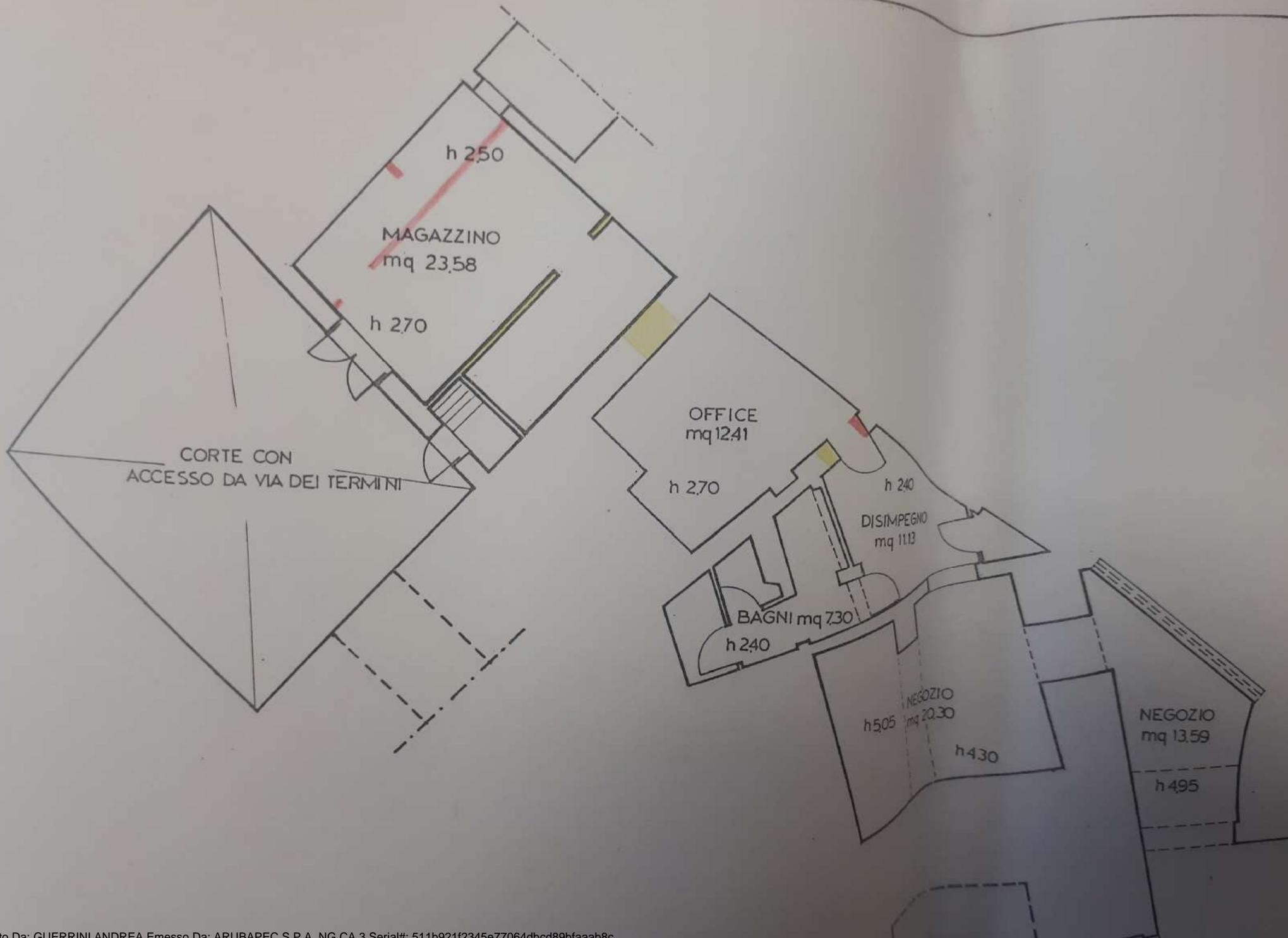
[Handwritten signature]

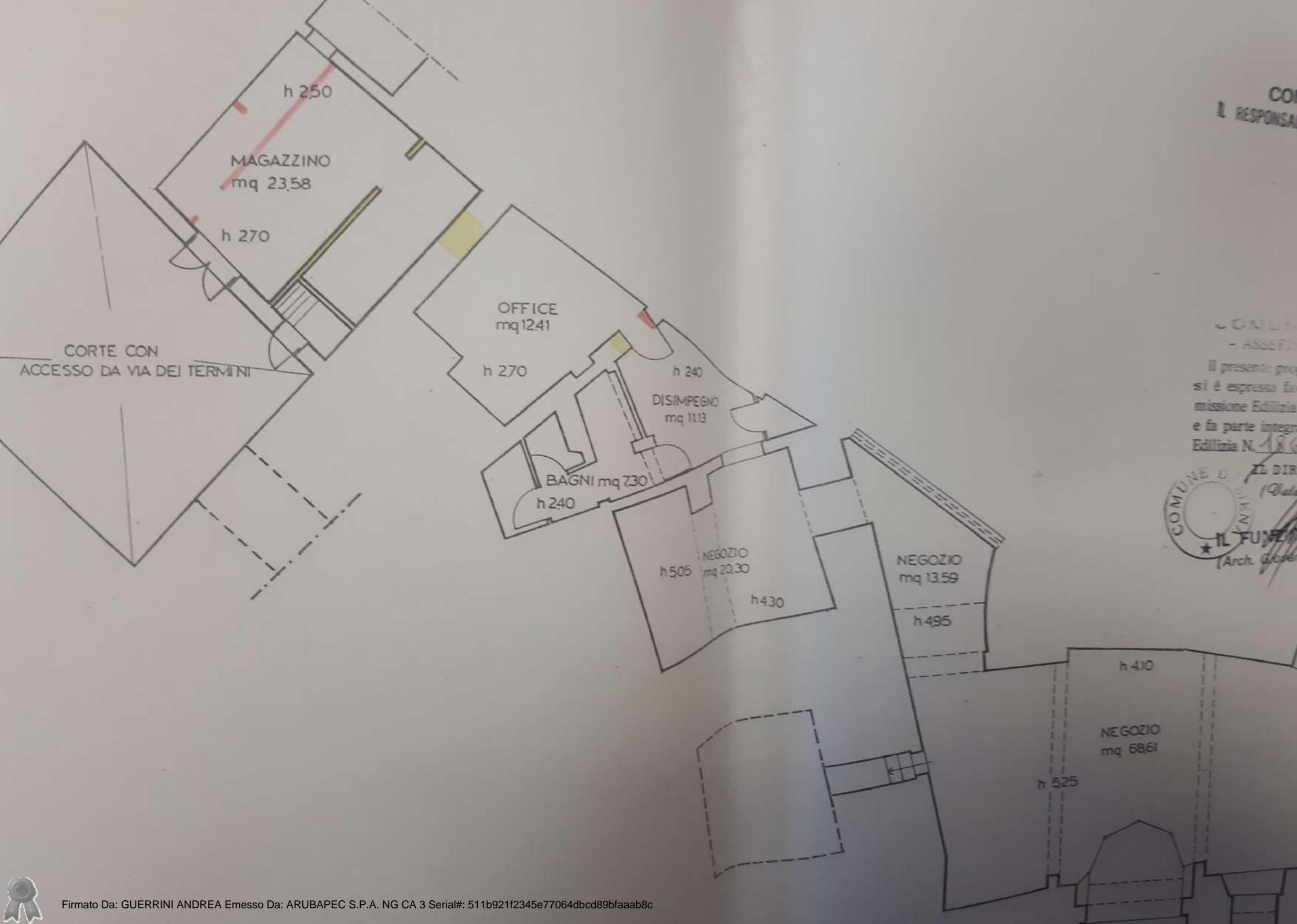
COMUNE DI ...
- ASSETTO TERRITORIALE -
Il presente progetto è quello sul quale
si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia integrata 122-10-88
e fa parte integrante della Concessione Edilizia N. 18686 del 24-11-88

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
(Valarotti Arch. Fabrizio)
IL FUNZIONARIO TECNICO
(Arch. Giovanni Bertolozzi Caredio)

PIANTA STATO SOVRAPPOSTO - RAPP. GRAF. 1:100







CO
IL RESPONSAB

COMUNE
- ASSETT
Il presente pro
si è espressa fa
missione Edilizia
e fa parte integr
Edilizia N. 18

IL DIR
(Dala
★ IL FUM
(Arch. Giove



OFFICE
mq 1241

h 270

DISIMPEGNO
mq 11,13

h 240

BAGNI mq 730

h 240

h 505
NEGOZIO
mq 20,30

h 430

NEGOZIO
mq 13,59

h 495

h 410

NEGOZIO
mq 68,61

h 525

VIA DEI TERMINI

COMUNE DI SIENA
- ASSETTO TERRITORIO -

Il presente progetto è quello sul quale
si è espressa favorevolmente la Com-
missione Edilizia Integrata il 22-10-88
e fa parte integrante della Concessione
Edilizia N. 18686 del 24-11-88

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

(Balocchi Arch. Fabrizio)



★ IL FUNZIONARIO TECNICO

(Arch. Giovanni Bertolozzi Careddio)

ALE

81221A

SIENA
38
615
7. III. 3

P. GRAF. 1:100



A. 18686

19 MAR 1988

Ministero per i Beni Culturali
e Ambientali

SOPRINTENDENZA PER I BENI
AMBIENTALI E ARCHITETTONICI

DI SIENA

Al Sec. 1° Terzo
Via dei Termini 7

SIENA

Prot. N.° 5768 Allegati
Pos. H389

Proposta al Foglio del
Pian. Sen N.°

OGGETTO: SIENA - Edificio in Via dei Termini - F.131 P.295 -
Vincolo monumentale legge 1089/39 - Modifiche interne -

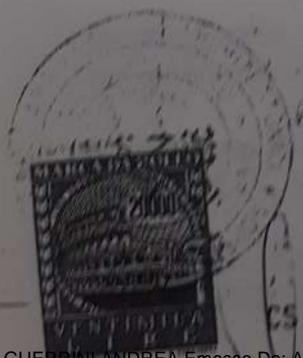


e p.c; Comune di SIENA

Relativamente all'oggetto esaminata la proposta pervenuta; si esprime parere favorevole agli intervento ricordando che eventuali varianti dovranno essere precedentemente sottoposte all'autorizzazione di questo Ufficio.

Distinti saluti.

IL SOPRINTENDENTE
(PROF. ARCH. DOMENICO A. VALENTINO)



COMUNE DI SIENA

ampliamento del locale "Enoteca I Terzi" per mezzo dell'annessione di una stanza destinata a magazzino attraverso la realizzazione di un'apertura sulla parete dell'attuale office e relativa trasformazione in cucina, dotata di bagno e spogliatoio personale, della stanza annessa.

SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI
E ARCHITETTONICI
Province di Siena e Grosseto

APPROVATO
in data 19 MAG 1998
IL SOPRINTENDENTE

RELAZIONE TECNICA, ESTRATTO DI P.R.G. E DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

5768.98

D.
Nei
in p.
il cc
invia
Luoghi

CARLA

Proprietà della stanza da anettere: Maria Chiara Carratelli, Piazzetta Ombrosa 2 - Buonconvento, Siena - c.f. CRRMCR43D48I726S *Marc Carlo Carratelli*

Gestione del locale "Enoteca I Terzi" che esegue i lavori: I TERZI S.A.S. di Incarnato Michele & C., Via dei Termini 7, Siena - P.I. 00884540527

Progettista: arch. Francesca Luccarelli, Via del Capitano 4, Siena
LCCFNC64B61H501F

I TERZI
di INCARNATO MICHELE S.p.A.
Via dei Termini 7 - 53100 SIENA
Tel. 0577 - 44329
P. IVA e C.F.: 00884540527

ARCHITETT. PROV. SIENA
LUCCARELLI
FRANCESCA

- RELAZIONE -

due locali destinati a magazzino attigui all'attuale office dell'Enoteca "I Terzi", si affacciano per mezzo di un'ampia porta finestra sulla corte che si raggiunge percorrendo una sorta di galleria che ha l'ingresso da via dei Termini 3. L'intenzione è quella di renderli un locale unico, demolendo il tramezzo in mattoni forati che attualmente li separa e di congiungere lo spazio così trasformato all'attuale stanza denominata "office" dell'Enoteca, per mezzo della realizzazione di un'apertura nel muro che li divide. Lo scopo di questa operazione è quello di trasformare la stanza annessa da magazzino, come attualmente identificato al Catasto, a cucina e la stanza denominata "office" a locale di servizio alla cucina trasformando l'Enoteca in ristorante. All'interno di quest'ultima è previsto uno spogliatoio e un bagno ad uso del personale i cui scarichi, congiuntamente a quelli della cucina si collegheranno al pozzetto dove confluiscono quelli delle abitazioni esistenti intorno alla corte e che appunto all'interno della corte convogliano le loro acque. I nuovi locali saranno piastrellati così come probabilmente ci sarà la necessità di sostituire la pavimentazione della stanza denominata "office" a causa della tracce che verranno eseguite per il collegamento del nuovo impianto.

Si comunica che si eseguirà un piccolo intervento di manutenzione ordinaria sulla cantina sottostante i locali da anettere, a cui si accede dalla porta accanto alla porta-finestra della futura cucina, consistente nel rifacimento della pavimentazione. Inoltre tutti gli infissi delle aperture che si affacciano sulla corte subiranno interventi di manutenzione.









Azienda U.S.L. 7 di Siena

Sede Via Roma 75/77 - 53100 Siena

Sez. Agg. Igiene e Sanità Pubblica

Via Fosso di S. Ansano 12 - 53100 Siena - Tel 0577/586680 - Fax 0577/586112

SEGRETERIA GRUPPO NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - N.I.P.

Prot. 3845 /IPT

Siena, li 20 LUG. 1998

Risposta al foglio: - 717 DEL 4.6.1998

OGGETTO: PARERE N.I.P. per il rilascio della Concessione Edilizia a nome di: SOCIETA' I TERZI s.a.s. - pratica edilizia 18686 ampliamento locali commerciali

Fol. l.

COMUNE DI SIENA
24 LUG. 1998
PRGT. N° 28602
CAT. X CL. 7 TIT. 3

COMUNE DI SIENA
21 LUG. 1998
SEGRETERIA GENERALE

Al Sig. SINDACO
del Comune di
SIENA

EDILIZIA E CONCESSIONI

- Vista la documentazione presentata da SOCIETA' I TERZI S.A.S. relativa ai locali di lavoro ubicati in: SIENA - Via dei termini 7

Preso atto della valutazione espressa dal Gruppo N.I.P. 199/98

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

al rilascio della concessione di cui all'oggetto, subordinandola al rispetto delle prescrizioni allegate al presente atto. (*****)

Si ricorda che nell'esecuzione dei lavori dovranno essere adottate le NORME PER LA PREVENZIONE INFORTUNI SUL LAVORO di cui al D.P.R. 27.04.1955 n. 547.

Si ricorda inoltre che l'interessato, prima dell'inizio dell'attività dovrà richiedere il certificato di Agibilità ed il nulla-osta all'attività o l'autorizzazione specifica ove richiesto;

(*****) LE PRESCRIZIONI ALLEGATE AL PRESENTE ATTO DEVONO ESSERE INTEGRALMENTE RESE NOTE ALL'INTERESSATO PER I SUCCESSIVI OBBLIGHI.



IL PRESIDENTE
COMMISSIONE N.I.P.

N.B. - La Ditta, ove tenuta, agli effetti della Prevenzione incendi, deve sottoporre direttamente al Comando dei Vigili del Fuoco, i progetti degli impianti ai sensi dell'art. 37 - D.P.R. 27.04.1955 n. 547.

D.Lgs. 494/96 - ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA 92/58/CEE CONCERNENTE LE PRESCRIZIONI MINIME DI SICUREZZA E DI SALUTE DA ATTUARE NEI CANTIERI TEMPORANEI O MOBILI,::

Nei casi previsti dovranno essere assolti gli adempimenti di cui al D.Lgs. 494/96; in particolare il committente deve designare i coordinatori per la progettazione e il coordinatore per l'esecuzione dei lavori e, prima dell'inizio dei lavori, deve inviare la notifica preliminare all'organo di vigilanza (U.S.L. 7 - Prevenzione Luoghi di Lavoro - Via Fosso S. Ansano 10 - 53100 SIENA)

Azienda U.S.L. 7 di Siena

Sede Via Roma 75/77 - 53100 Siena

Sez. Agg. Igiene e Sanità Pubblica

Via Fosso di S. Ansano 12 - 53100 Siena - Tel 0577/586680 - Fax 0577/586112

SEGRETERIA GRUPPO NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - N.I.P.

OGGETTO: Prescrizioni dell'U.S.L. per l'ottenimento dell'Autorizzazione di licenza a costruire di locali da adibire ad insediamento produttivo della Ditta:

SOCIETA' I TERZI S.A.S.

- I locali oggetto dell'ampliamento dell'attività dovranno essere adeguatamente insonorizzati in rapporto alle sorgenti sonore previste all'interno dei locali medesimi ed i limitrofi ambienti di vita.
- In fase di richiesta nulla osta attività dovrà essere prodotta valutazione di impatto acustico ambientale a firma di tecnico abilitato (art. 8 Legge 447/95), relativa all'impatto provocato dall'esercizio medesimo.

DIPARTIMENTO DI IGIENE E SANITÀ PUBBLICA
SEZIONE AGGREGATA DI IGIENE E SANITÀ PUBBLICA
N. I. P.



IL PRESIDENTE
COMMISSIONE NIP

A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. B. B.", written over the printed text "IL PRESIDENTE COMMISSIONE NIP".

INIZIO LAVORI



COMUNE DI SIENA

26 NOV 1998
SECRETARIA GENERALE

Ed. L. n. 2

COMUNE DI SIENA
30 NOV. 1998

PROT. N° 43562
CAT. X CL. 7 III. 3

Siena, li 25-11-1998

2 DIC. 1998

LA sottoscritt. A SOCIETA' "ITERZI SAS DI INCARNATO MICHELE E C."
domiciliat. A in VIA DEI TERMINI 7 proprietari $\frac{0}{a}$ del
fabbricato ad uso ENOTECA sito in VIA DEI TERMINI Siena,
di cui alla * concessione n. 18686 (citare l'ultimo numero di pratica) in data 24-11-'98
autorizzazione 20346

CHIEDE

al Sett. Assetto del Territorio - U.O. Edil. Pubbl. e Privata del Comune il controllo dell'apposizione dei punti fissi di linea e di livello onde poter dare inizio ai lavori in data

Allega copia di planimetria della mappa catastale e del relativo ingrandimento in scala 1:500 con l'ubicazione del fabbricato, come indicato nel progetto approvato, e dei punti fissi proposti.

COMUNICA

al Sett. Assetto del Territorio - U.O. Edil. Pubbl. e Privata del Comune che i lavori di cui sopra avranno inizio in data 2 DICEMBRE 1998 e chiede la visita di verifica.

DIRETTORE DEI LAVORI
G. Grasselli

IL PROPRIETARIO
Michele Incarnato

FINE LAVORI



COMUNE DI SIENA

COMUNE DI SIENA
17 DIC. 1999
SECRETARIA GENERALE

21 DIC. 1999

Ed. L. n. 2
COMUNE DI SIENA

21 DIC. 1999

PROT. N° 43533
CAT. X CL. 7 III. 3

Siena, li 17-12-1999

sottoscritt. A MICHELE INCARNATO "ITERZI SRL"
domiciliat. in VIA DEI TERMINI 7 proprietari $\frac{0}{a}$ del
fabbricato ad uso ENOTECA sito in VIA DEI TERMINI 7 Siena,
di cui alla concessione n. 20346 (citare l'ultimo numero di pratica) in data 9-2-1999
autorizzazione

COMUNICA

di avere ultimate le opere al civile in data 20-11-1999 e chiede la visita di verifica.

IL DIRETTORE DEI LAVORI
G. Grasselli

IL PROPRIETARIO
Michele Incarnato

AZIENDA USL 7 DI SIENA

Via Roma 75/77 53100 Siena

S.A. IGIENE E SANITA' PUBBLICA

Via Fosso di S. Ansano 12 tel 0577/586686 fax 586112

Rapp. Inf. 285
Siena

Prot. n° 744
del 15.02.1999

Oggetto: Esposto relativo all'Enoteca I Terzi via dei Termini n° 3 Siena

23 FEB. 1999

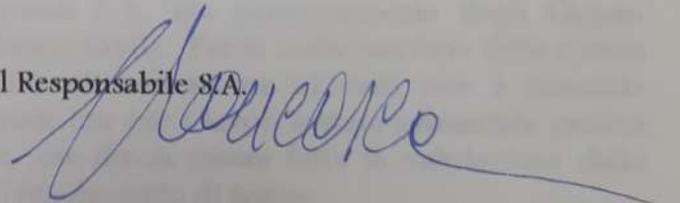
Al Sig. Sindaco del Comune di Siena

In riferimento all'esposto di cui all'oggetto, è stato esperrito sopralluogo da parte del personale Tecnico della scrivente S.A. congiuntamente al tecnico del servizio PISLL.

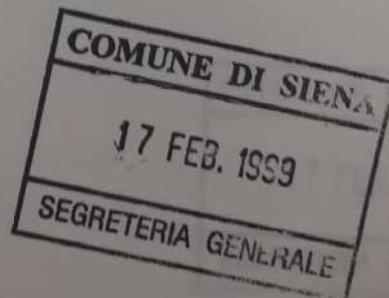
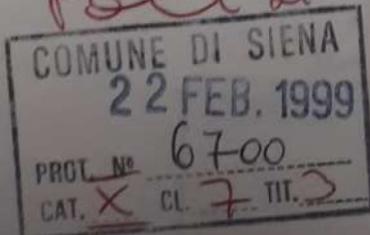
Come è possibile evincere dalla relazione di sopralluogo (R.I. 207/99) al momento attuale sono in corso gli interventi edilizi sul locale I Terzi e pertanto non è possibile ancora esprimere una valutazione sulla rispondenza dell'espulsione fumi ed odori al regolamento igienico edilizio. Non sono ricomprese tra le competenze della scrivente, le valutazioni tecniche inerenti la staticità della struttura.

Distinti saluti

Il Responsabile S.A.



*Foll -
e fot.
Polizie*



RIF. n. 2239 del 20.1.99

AZIENDA USL 7 DI SIENA

Via Roma 75/77 53100 Siena

DI SIENA

S.A. IGIENE E SANITA' PUBBLICA

Via Fosso di S. Ansano 12 tel 0577/586686 fax 586112

Rapp. Inf. 204
Siena 4-2-99

Oggetto: Esposto a nome De Luca Antonio per lavori nel Palazzo Ballati di via dei Termini n° 3 per Enoteca con uso di cucina I Terzi di proprietà Sig. Incarnato.

Al Responsabile S.A.

Il giorno 04/02/99 il sottoscritto Tecnico di Prevenzione e Vigilanza Corsi Massimo unitamente al Tecnico del Servizio PISLL Belardi Giuliano, si è recato presso il cantiere di cui all'oggetto dove ha rilevato quanto segue:

Al piano interrato del Palazzo Ballati sono presenti due locali aventi ingresso da una corte interna e ai quali si accede tramite scala in muratura a mattoni. I locali risultano ancora in fase di ristrutturazione anche se al momento del sopralluogo, per motivi condominiali, i lavori erano sospesi.

In merito all'esposto inoltrato, lo scrivente Tecnico, ritiene che per quanto concerne il problema strutturale, questo non sia di competenza di questa S.A. ma eventualmente degli Organi Comunali, dei VV.FF o addirittura dell'ufficio del Genio Civile. Per la realizzazione della cucina e quindi della relativa canna fumaria, essendo i locali non ancora ultimati, non è possibile esprimere un giudizio in merito; eventualmente, visto che per i lavori è stata presentata pratica NIP n° 199/98, sarà in fase di rilascio nulla osta, che dovrà essere fatta la valutazione della corretta rispondenza dell'espulsione fumi e odori al regolamento di igiene.

Pertanto il sottoscritto ritiene impossibile al momento, esprimere un giudizio relativo alla problematica della canna fumaria, dato lo stato dei lavori attuali.

Edile.
e Gen.
Polizia

[Handwritten signature]

COMUNE DI SIENA
PROT. N°
CAT. CL. 7 TIT. 3

COMUNE DI SIENA
17 FEB. 1999
SEGRETARIA GENERALE

RIF. n. 2239 del 20.1.99



Da valutare con R.D.I.

#360

Siena, 18/01/1999

SERVIZIO P.I.S.I.L.L.
Prot. Int. n° 264 del 2/01/99

Sig. Sindaco
e p.c.
Ufficio Tecnico del Comune di Siena
e p.c.
Comando Vigili Urbani
e p.c.
Servizio Medicina del Lavoro
U.S.L. 7

Signor Sindaco,
mi chiamo Antonio De Luca e sono residente con la mia famiglia a Siena in via dei Termini n. 3.

Mi trovo costretto a scriverLe questa lettera per chiedere un controllo da parte degli organi preposti su un lavoro di edilizia che prevede il cambio di destinazione ad uso cucina di un magazzino con annessione di altro magazzino.

Proprietario di detto lavoro (concessione n. 18686 del 24/11/98) è il Sig. Michele Incarnato titolare del ristorante-enoteca "I Terzi".

Questi locali si trovano all'interno della corte condominiale del Palazzo Ballati in Via dei Termini, 3 a Siena.

A parte il fatto che il Sig. Michele Incarnato non si è degnato nemmeno di avvertire il condominio per eseguire suddetto lavoro, mi chiedo come il Comune di Siena possa concedere il permesso di fare la cucina di un ristorante in una corte condominiale sotto alcuni appartamenti, con conseguenti problemi di rumori, di orari di carico e scarico delle merci, ecc. ecc..

Vorrei inoltre sapere dove verrà installata la canna fumaria, con tutti gli evidenti problemi che questa può comportare dal momento che non siamo in aperta campagna ma in un Palazzo vincolato e abitato da persone civili. Attualmente detto ristorante utilizza in modo abusivo un'altra corte dove è situato il locale del "Barone Rosso" in Via dei Termini, 11 (in futuro sembra che verrà utilizzata una canna fumaria dismessa, che sfocia accanto ad una terrazza di un inquilino del terzo piano!!).

La cosa più grave comunque, anche alla luce di alcuni recenti crolli di edifici avvenuti in altre città di Italia è che sono stati asportati molti metri cubi di terra fino a raggiungere una profondità di oltre due metri rispetto al livello del piano stradale, andando quindi ad intaccare le fondamenta del Palazzo.

Penso quindi, alla luce di quanto sopra esposto, che sia giusto fare almeno un controllo sia sulla stabilità del Palazzo, sia sugli scarichi della futura cucina.

Nella speranza che questi problemi possano essere risolti in modo civile e non attraverso il Tribunale La ringrazio anticipatamente per l'interessamento.

Cordiali saluti

Antonio De Luca

P.S. Il Sig. Michele Incarnato si è sempre rifiutato di dare lavori di annessione del magazzino e sulla canna fumaria.

spiegazioni in merito al
SERVIZIO IGIENE PUBBLICA DEL TERRITORIO
PERVENUTO IL
21 GEN 1999
PROT. INTERNO N. 307



N. 20346 della pratica edilizia

Anno 1999

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata dalla SOCIETA' " I TERZI" SAS in data 29/12/1998 protocollata al n. 46890 per la esecuzione dei lavori di ampliamento locali in Via dei Termini n. 7, in Variante alla concessione edilizia n. 18686/98

Visto il progetto allegato alla domanda;

Visto il parere del Serv. Edilizia e Concessioni;

Visto il parere espresso dalla Soprintendenza per i BB.AA. in data 12.1.1999;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia e C.E.I. nella seduta del 04/02/1999;

Visto il parere A.S.L. espresso in data 20.01.1999;

Vista la L. 1150/1942 e successive integrazioni e modificazioni, la L.10/1977, la L.R. 41/1984, il Regolamento Edilizio ed il P.R.G.;

Vista la L. 127 del 15.5.1997 art. 6, comma 2 lettera f);

C O N C E D E

alla SOCIETA' " I TERZI" SAS con sede in Via dei Termini n. 7 (P.IVA 00884540527) e per essa al legale rapp.te Incarnato Michele, la facolta' di eseguire i lavori di cui sopra, in variante alla pratica edilizia n. 18686/98, in conformita' al progetto a firma dell'arch. LUCCARELLI FRANCESCA, cod. fisc. LCCFNC64B61H501F, costituito da n. 1 elaborato grafico che si allega quale parte integrante del presente atto, alle condizioni di cui alla concessione edilizia sopracitata, a quelle di seguito indicate e fatti salvi i diritti di terzi:

1 - Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 41/1984, i lavori devono essere
terminati entro il 24.11.2001. Entro il termine suddetto l'opera dovrà
essere resa agibile.

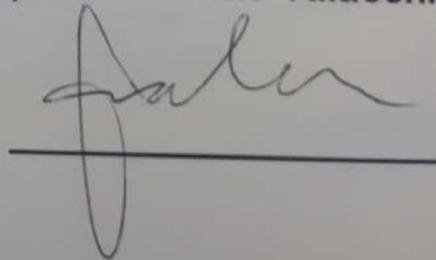
2 - Non potrà rilasciarsi licenza di agibilità senza la
certificazione prevista dall'art. 17 della L. 373/76 per il contenimento
energetico e successivi Regolamenti applicativi.

Avrà essere provveduto a presentare la dichiarazione di
conformità dell'impianto a regola d'arte, ai sensi dell' art. 9 della L.
36/1990, nonché adempiuto agli obblighi previsti dal comma 1
dell'art. 52 della L. 47/85 e successive modificazioni circa l'iscrizione
al Catasto dell'unità immobiliare di cui trattasi.

Sienna, li martedì 9 febbraio 1999

Il DIRIGENTE del Servizio Edil. Conc.

(arch. Fabrizio Valacchi)



*copie
Comune*

RICHIESTA DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA
ALLA C.E. 18.686 DEL 24/11/98
(Enoteca I Terzi ,Siena)

Estratto di P.R.G.
Planimetria ubicativa ,Planimetria Catastale
Relazione Tecnica
Elaborati Grafici (stato attuale ,s. di progetto e s. sovrapposto)
Documentazione Fotografica

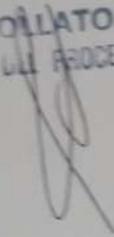
IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
(Valacchi Arch. Fabrizio)

I TERZI
di INCARNAZIONE S.p.A.
Via del Terzi 10 SIENA
Tel. 0577 4223
P. IVA e C.F. 00594540527

Luca
COMUNE ARCHITETTI PROV. SIENA
LUCCARELLI
FRANCESCO
52018
0577 4223

Proprietà: "ENOTECA I TERZI" - Progetto: Architetto Francesca Luccarelli

CONTROLLATO
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

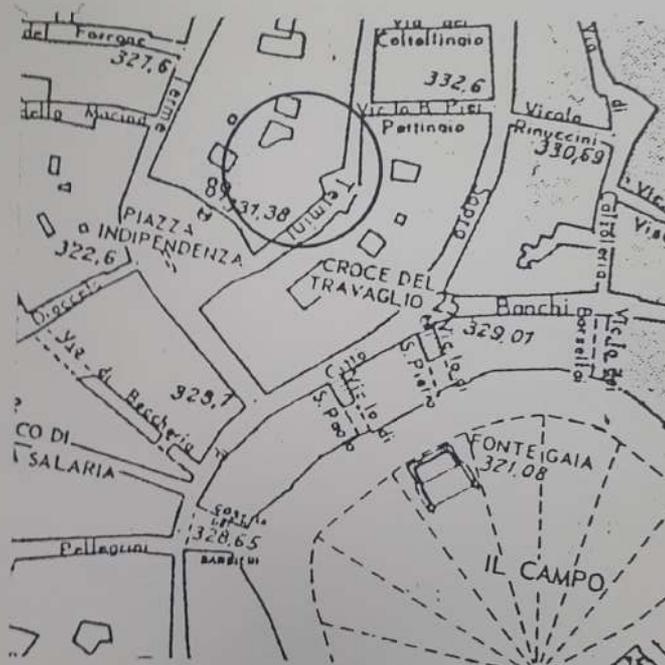
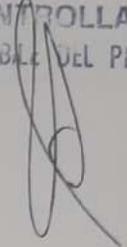


IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
(Palacchi Area. Fabrizio)

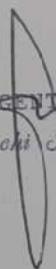


ESTRATTO DI P.R.G.

CONTROLLATO
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
(Valacchi Arch. Fabrizio)



PLANIMETRIA UBICATIVA

Planimetria Catastale

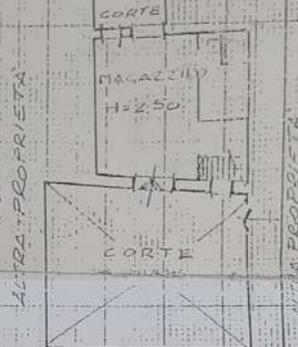
A 1:1000 FO 131

31/295/6



ALTRA PROPRIETA'

PIANO TERRENO



PIANO INTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI T. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

14 FEB. 1984

PROT. N° 1969

Compilata dal Perito Edile
(Titolo, nome e organo del tecnico)

Gianfranco CIVICI

Iscritto, all'Albo dei Periti Industriali
della Provincia di Siena

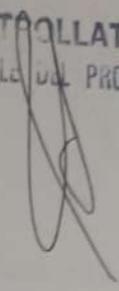
DATA 15.2.84

Firma:

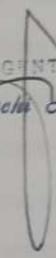
IL DIRETTORE DI SERVIZIO
(Qualificato, Firma, e Rubrica)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
CONTROLLATO

CONTROLLATO
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
(Valacchi Arch. Fabrizio)



RELAZIONE TECNICA

La variante in corso d'opera richiesta è relativa agli interventi da effettuarsi nel locale cantina posto sotto il livello delle stanze per cui è stato concesso il cambio di destinazione d'uso da magazzino a cucina con conseguente annessione ai locali dell'Enoteca. Per quanto riguarda la cantina appunto, ci si era limitati a comunicare che ci sarebbe stato un intervento di manutenzione ordinaria. I lavori in questione sono iniziati proprio dallo spazio succitato perchè sembrava essere l'intervento più rapido, in modo tale che la merce di magazzino potesse essere velocemente riposta. Al contrario, nel corso delle prime operazioni di rimozione dell'intonaco, sono comparsi due archi tamponati con mattoni messi per ritto che una volta rimossi hanno portato alla luce un locale adiacente con pareti di pietra mista a laterizio, anch'essa voltata come la cantina oggetto dei lavori. Ad un primo esame è evidente come le due stanze fossero originariamente alla stessa quota di pavimento, nonostante la nuova presenti cumuli di detriti e non se ne veda chiaramente il calpestio. Osservando da quest'ultima comunque, è chiarissimo che la terra che costituisce il calpestio del locale in cui sono iniziati i lavori, è totalmente di riporto e che la sua quota originaria (testimoniata anche dal fatto che i muri perimetrali in muratura di mattoni non si interrompono al livello del primo strato di terra) è quella della stanza portata alla luce. L'intento della committenza è quindi quello di riportare alla comunicazione originaria i due locali, il cui uso sarà comunque sempre quello di cantina e quindi di svuotare della montagna di detriti la nuova stanza e di sbassare della terra di riporto la cantina dove attualmente si lavora. Inoltre la scala in muratura che dalla corte porte alla quota del primo locale è chiaramente interrotta, essendo la parte finale coperta di terra, pertanto una volta liberata ne verrà ripristinato l'uso.

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
(Valacchi Arch. Fabrizio)

La variante in corso d'opera richiesta è relativa agli interventi da effettuarsi nel locale cantina posto sotto il livello delle stanze per cui è stato concesso il cambio di destinazione d'uso da magazzino a cucina con conseguente annessione ai locali dell'Enoteca. Per quanto riguarda la cantina appunto, ci si era limitati a comunicare che ci sarebbe stato un intervento di manutenzione ordinaria. I lavori in questione sono iniziati proprio dallo spazio succitato perchè sembrava essere l'intervento più rapido, in modo tale che la merce di magazzino potesse essere velocemente riposta. Al contrario, nel corso delle prime operazioni di rimozione dell'intonaco, sono comparsi due archi tamponati con mattoni messi per ritto che una volta rimossi hanno portato alla luce un locale adiacente con pareti di pietra mista a laterizio, anch'essa voltata come la cantina oggetto dei lavori. Ad un primo esame è evidente come le due stanze fossero originariamente alla stessa quota di pavimento, nonostante la nuova presenti cumuli di detriti e non se ne veda chiaramente il calpestio. Osservando da quest'ultima comunque, è chiarissimo che la terra che costituisce il calpestio del locale in cui sono iniziati i lavori, è totalmente di riporto e che la sua quota originaria (testimoniata anche dal fatto che i muri perimetrali in muratura di mattoni non si interrompono al livello del primo strato di terra) è quella della stanza portata alla luce. L'intento della committenza è quindi quello di riportare alla comunicazione originaria i due locali, il cui uso sarà comunque sempre quello di cantina e quindi di svuotare della montagna di detriti la nuova stanza e di sbassare della terra di riporto la cantina dove attualmente si lavora. Inoltre la scala in muratura che dalla corte porte alla quota del primo locale è chiaramente interrotta, essendo la parte finale coperta di terra, pertanto una volta liberata ne verrà ripristinato l'uso.

IL DIRIGENTE DI SERVIZI
(Valacchi Arch. Fabrizio)

CONTROLLATO
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

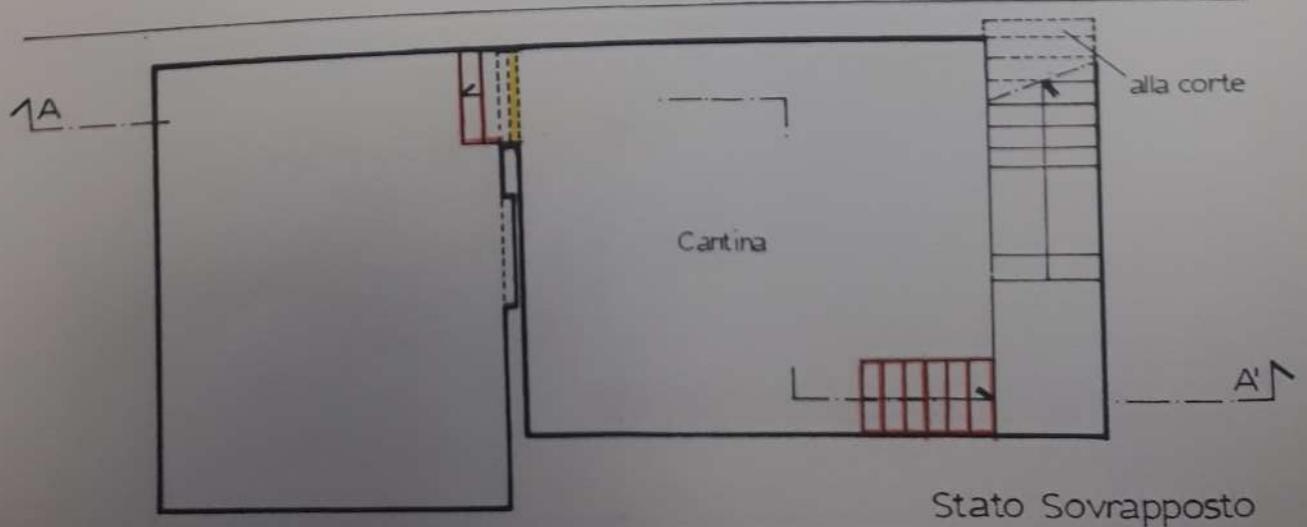
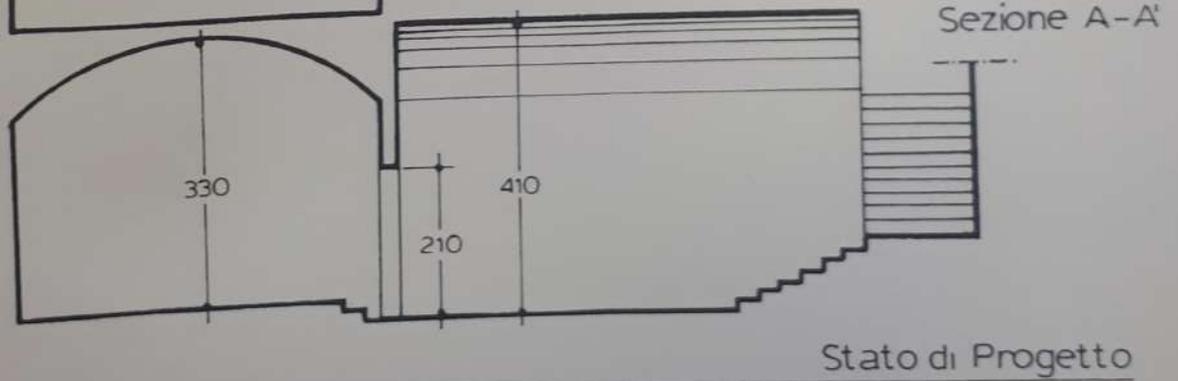
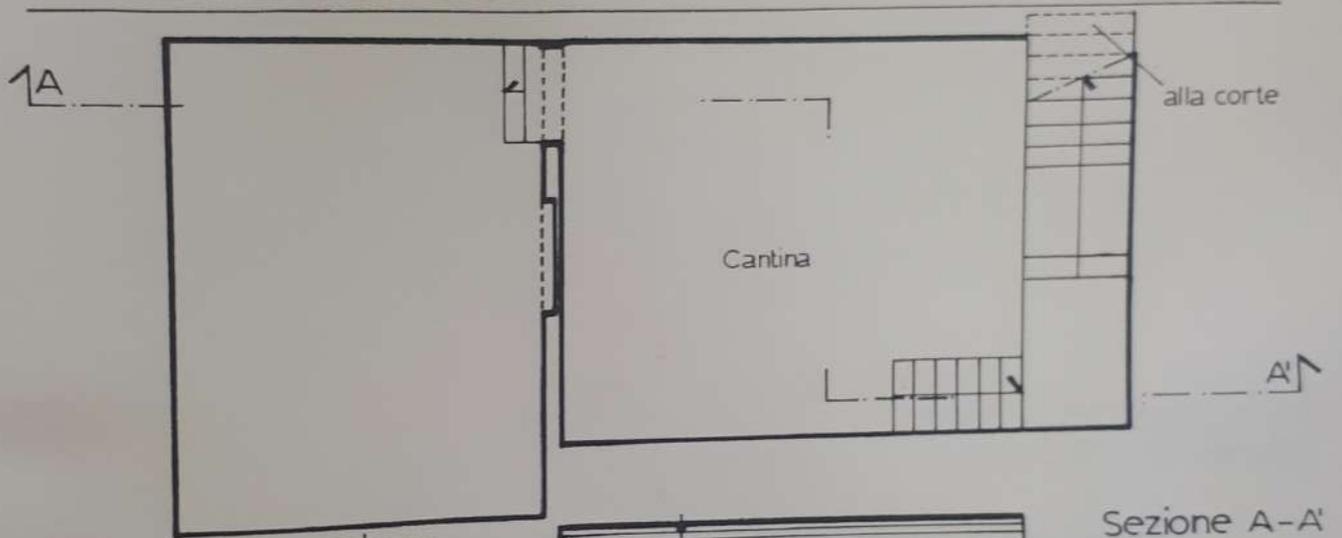


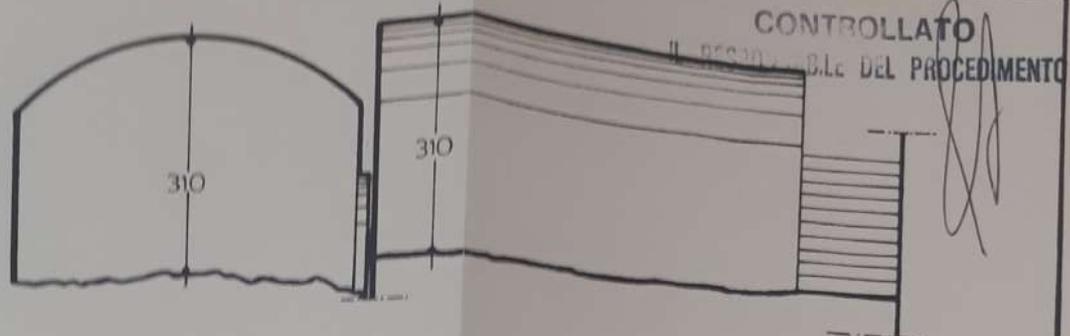
IL DIRETTORE DI SERVIZIO
(Valacchi Arch. Fabrizio)



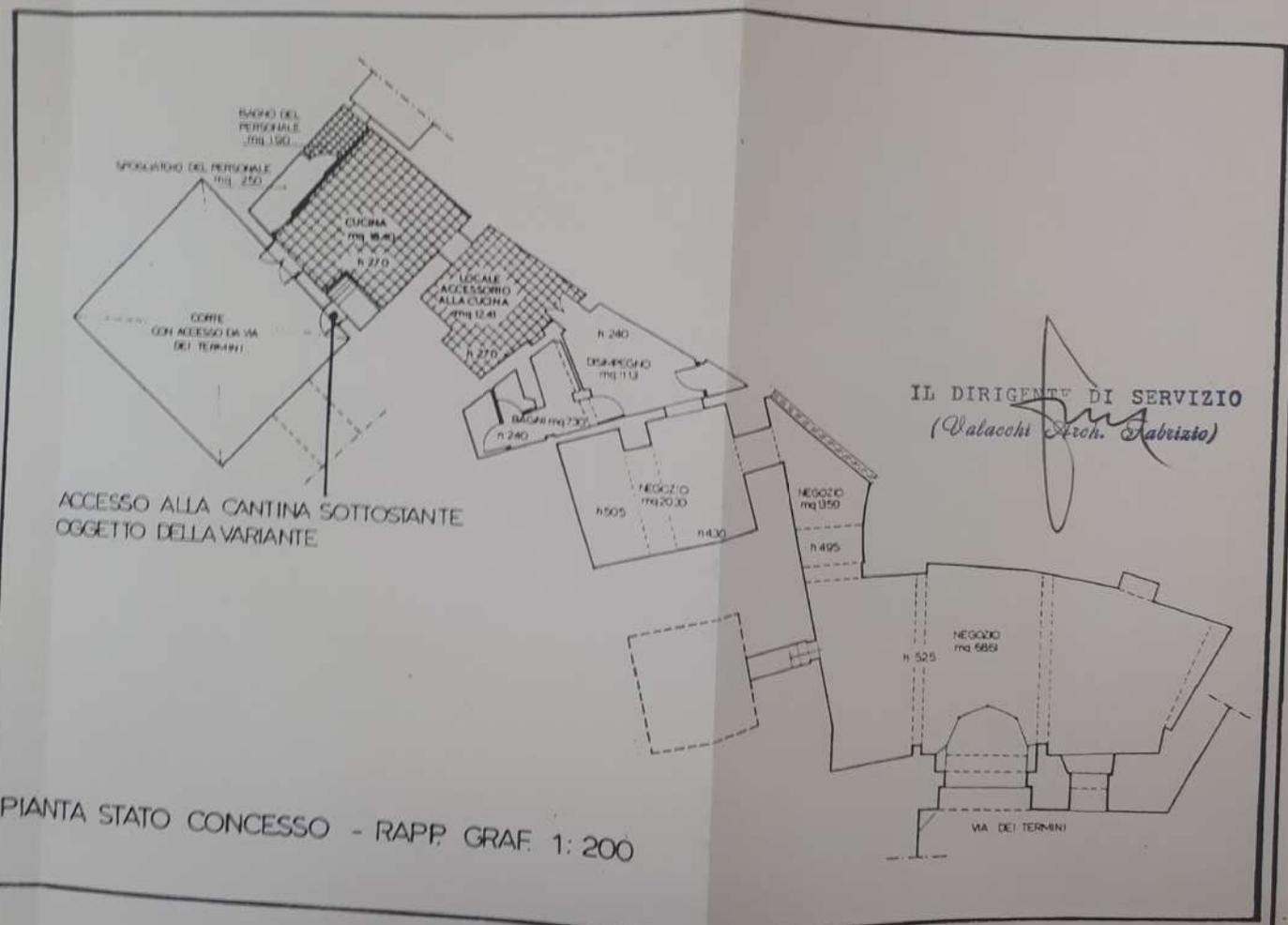
ELABORATI GRAFICI



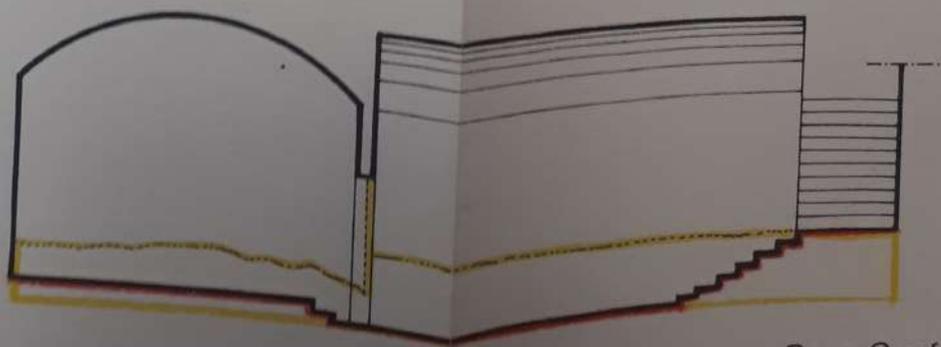




Sezione A-A'

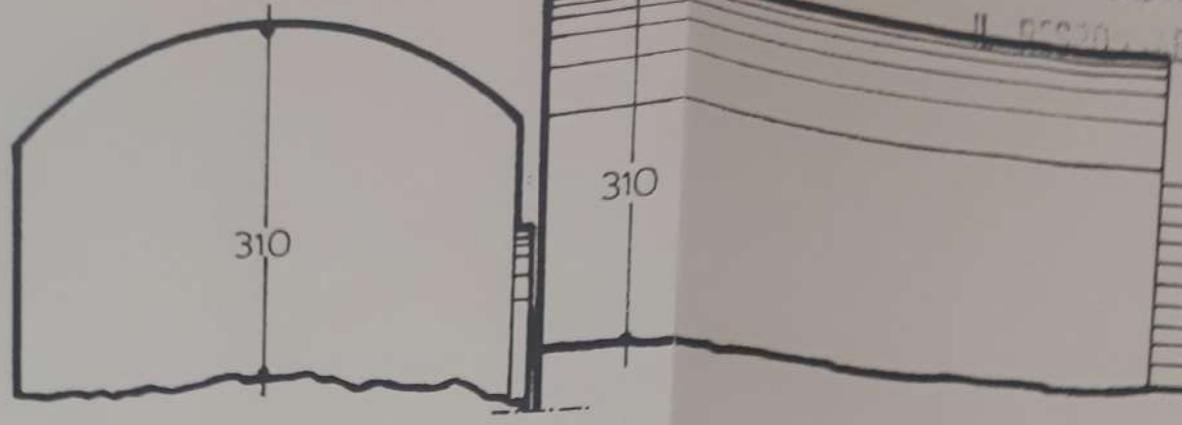


PIANTA STATO CONCESSO - RAPP. GRAF. 1:200



Sezione A-A'

Rapp. Graf. 1:100



zione A-A'

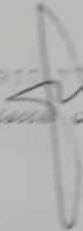


PIANTA STATO CONCESSO - RAPP. GRAF. 1: 200

CONTROLLATO
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



IL DIRETTORE DEL SERVIZIO
(Dott. Arch. Fabrizio)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

UNITÀ SANITARIA LOCALE 7

(Azienda Sanitaria delle Zone: Senese, Alta Val d'Elce, Val di Chiana, Amiata senese)

AZIENDA SANITARIA LOCALE 7
SERVIZIO IGIENE PUBBLICA E TERRITORIO
SIENA - VIALE DELL'INDUSTRIA, 1

PRESIDIO

Prot. n. 290

Risposta al foglio

in data

pratica n. 20346

allegato

22-01-99

OGGETTO: Parere sul progetto

SOCIETA' "I TERZI" SAS
variante in corso d'opera
via dei Termini, 7

Si rimette il progetto allegato, riguardante l'oggetto, con il parere FAVORITO
di competenza di questo Ufficio per la sua realizzazione.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

- 1) che il fabbricato sia approvvigionato di acqua potabile nel modo disposto dal vigente regolamento comunale per la distribuzione delle acque;
- 2) che l'altezza di tutti i vani, l'illuminazione e l'aerazione siano corrispondenti alle norme regolamentari vigenti;
- 3) che le pareti seminterrate siano protette con idonei accorgimenti per il convogliamento e deflusso delle acque pluviali o di filtrazione;
- 4) che il pavimento del piano terreno sia sopraelevato dal terreno circostante per almeno centimetri e fornito di apposito vespaio bene areato dall'esterno.
- 5) che le acque immonde siano smaltite mediante vasche settiche di tipo IMHOFF con conseguente dispersione nel terreno secondo quanto disposto dal supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 48 del 21-2-1977 recante criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'Articolo 2 della Legge 319/76.

visto che la variante non apporta, dal punto di vista
igienico sanitario sostanziali modifiche al progetto
che ha avuto Parere Favorevole del "NIP" (1° prot. 199/88).

IL MEDICINARIO
IGIENE PUBBLICA E DEL TERRITORIO
Dr. ... Capiani
(TIMBRO E FIRMA)

PF 8/1/99

COMUNE DI SIENA
Servizio: EDILIZIA E CONCESSIONI
U.O. Edilizia Pubblica e Privata

Foglio di trasmissione a: **ASL 7**

per quanto di competenza

data giovedì 7 gennaio 1999

Prot. Spec n. 1044 / E

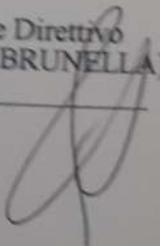
N. pratica: 20346

Richiedente: SOCIETA' "I TERZI" SAS

Lavori di: Variante in corso d'opera della pratica edilizia n. 18686/98

Localita': VIA DEI TERMINI 7

L'Istruttore Direttivo
(ANGIOLINI BRUNELLA)



COMUNE DI SIENA

U.S.L. 7 AZIENDA DI SIENA
SEZ. AGRI. Igiene e Sanità Pubblica
SIENA - Via Frosco di S. Amato 12
PARERE FAVOREVOLE
DATA 20.08.99
N. PROT. 11111/99
M. P. ...
[Signature]

RICHIESTA DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA
ALLA C.E. 18.686 DEL 24/11/98
(Enoteca I Terzi, Siena)

Estratto di P.R.G.
Planimetria ubicativa, Planimetria Catastale
Relazione Tecnica
Elaborati Grafici (stato attuale, s. di progetto e s. sovrapposto)
Documentazione Fotografica

[Signature]
TERZI
ATO ...
Via ...
77 ...
[Signature]
COMUNE ARCA...TTI PRO...
[Signature]

Proprietà: "ENOTECA I TERZI" - Progetto: Architetto Francesca Luccarelli

PLANIMETRIA CATASTALE

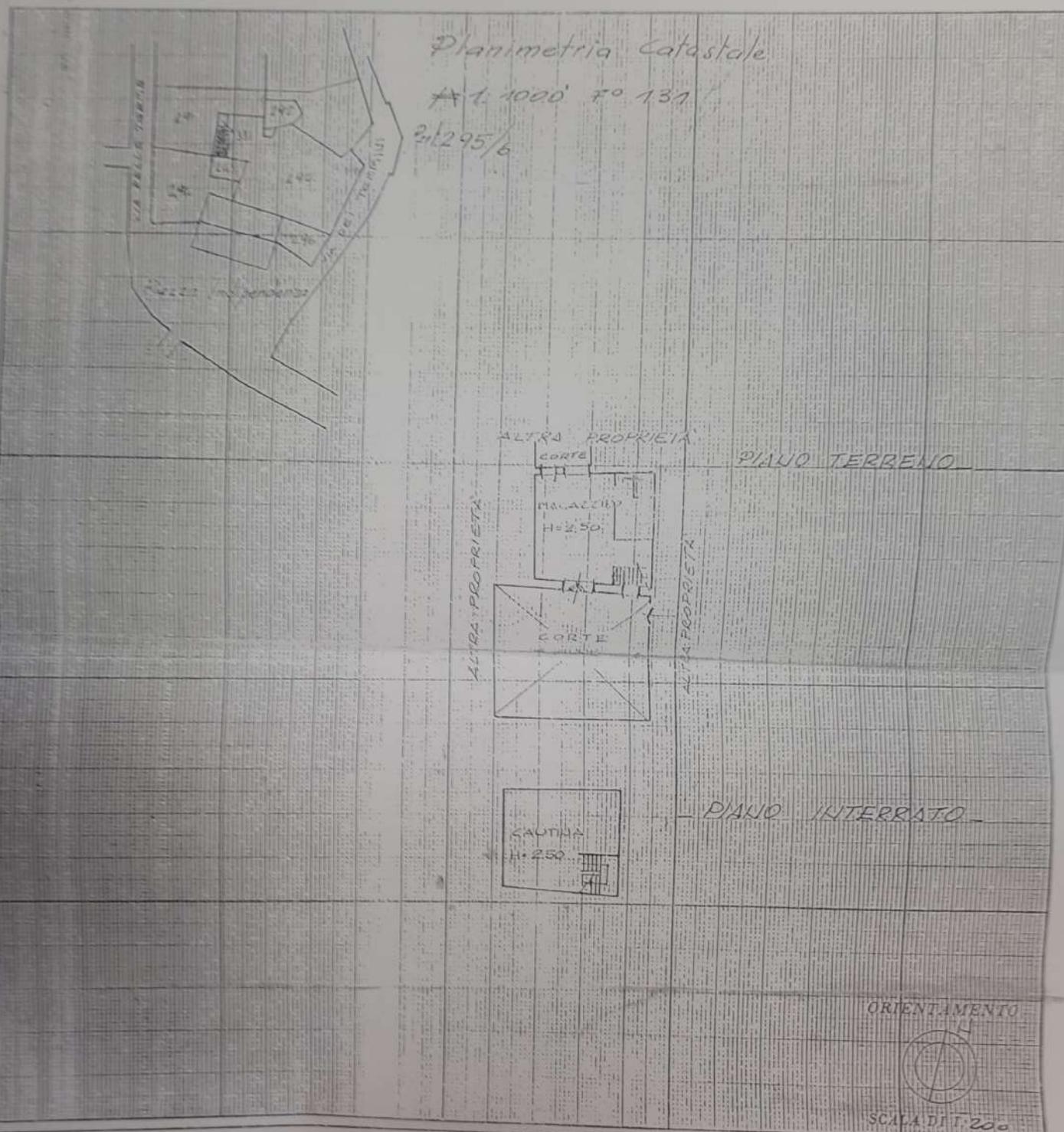


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1939, N. 646)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Siena Via dei Termini 3
Data FALORNI GIULIANA nata a Empoli il 1.4.25
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siena

Pr. 56



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

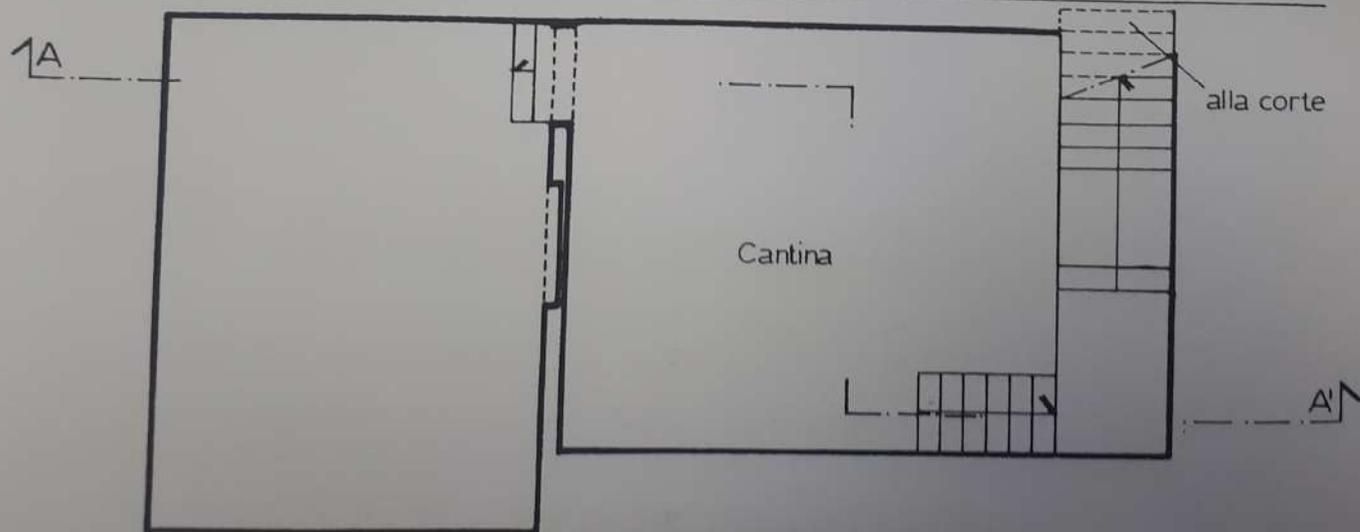
DATA 14 FEB. 1984
 PROT. N° 1969

Compilata dal Perito Edile
Gianfranco Civici
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto, all'Albo dei Periti Industriali
 della Provincia di Siena
 DATA 13.2.84
 Firma:



Sezione A-A'

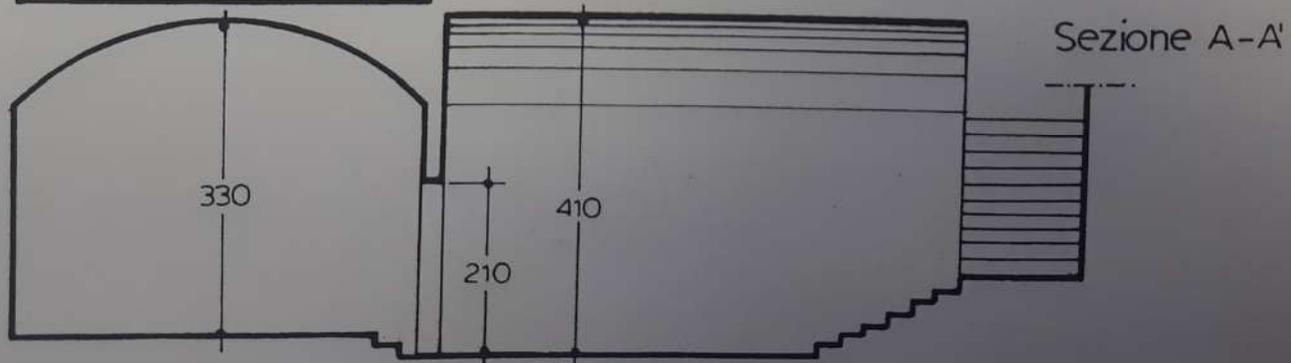
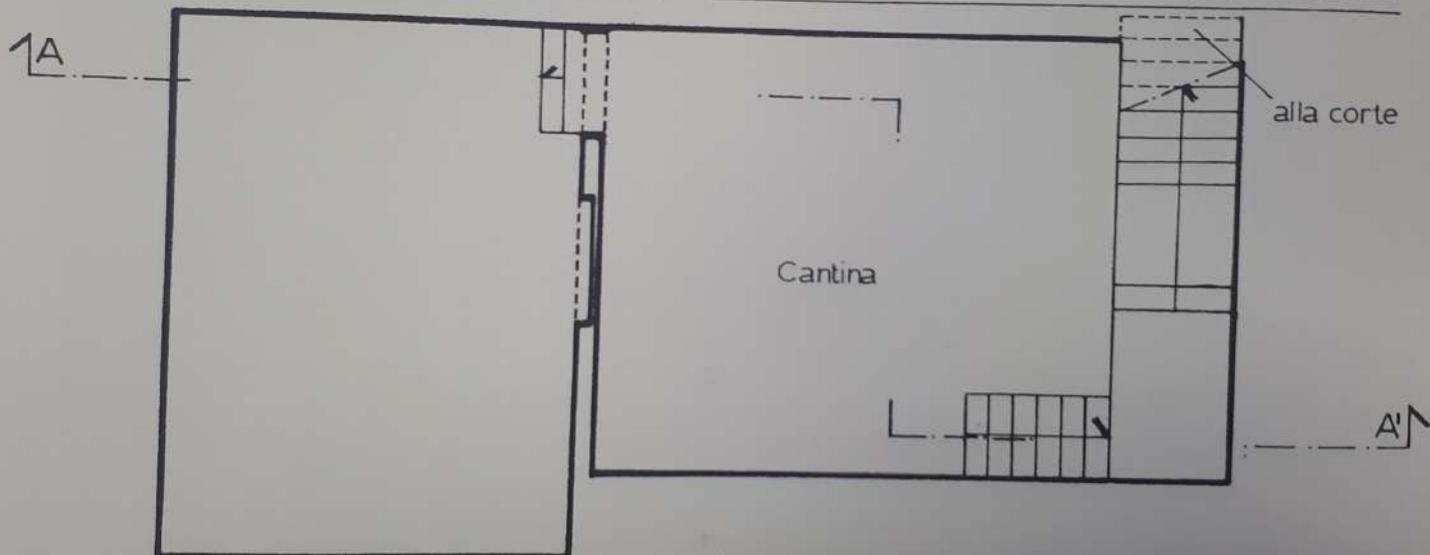
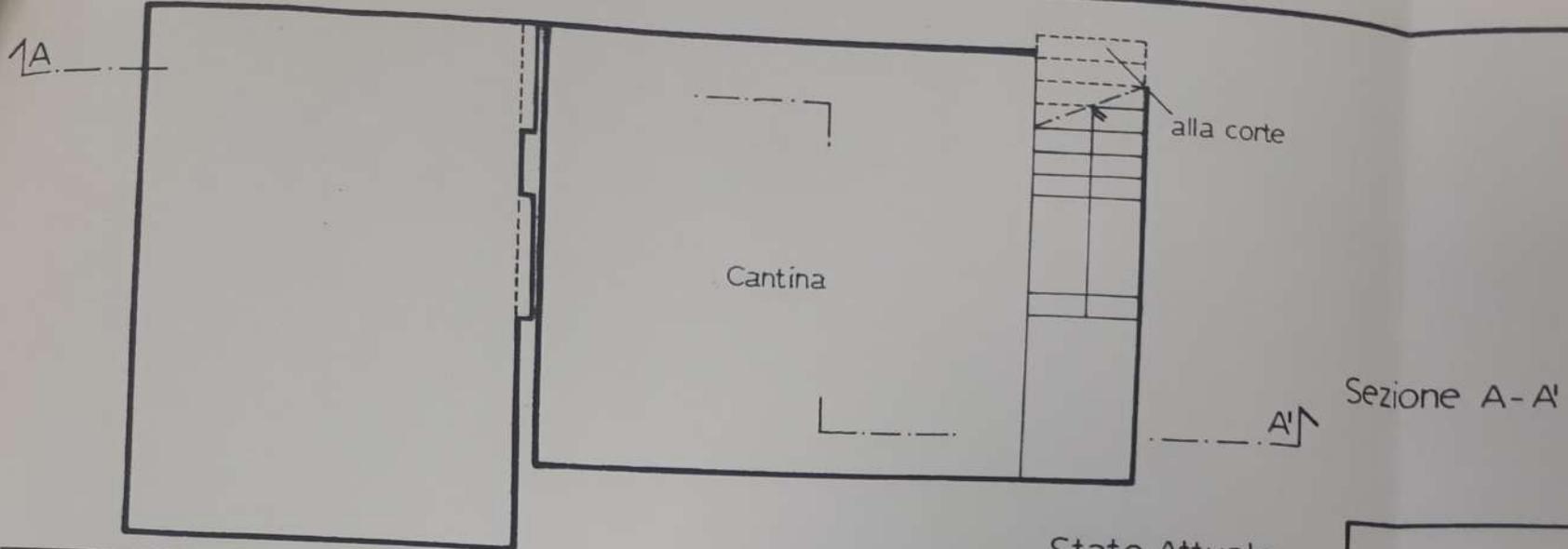
Stato Attuale



Sezione A-A'

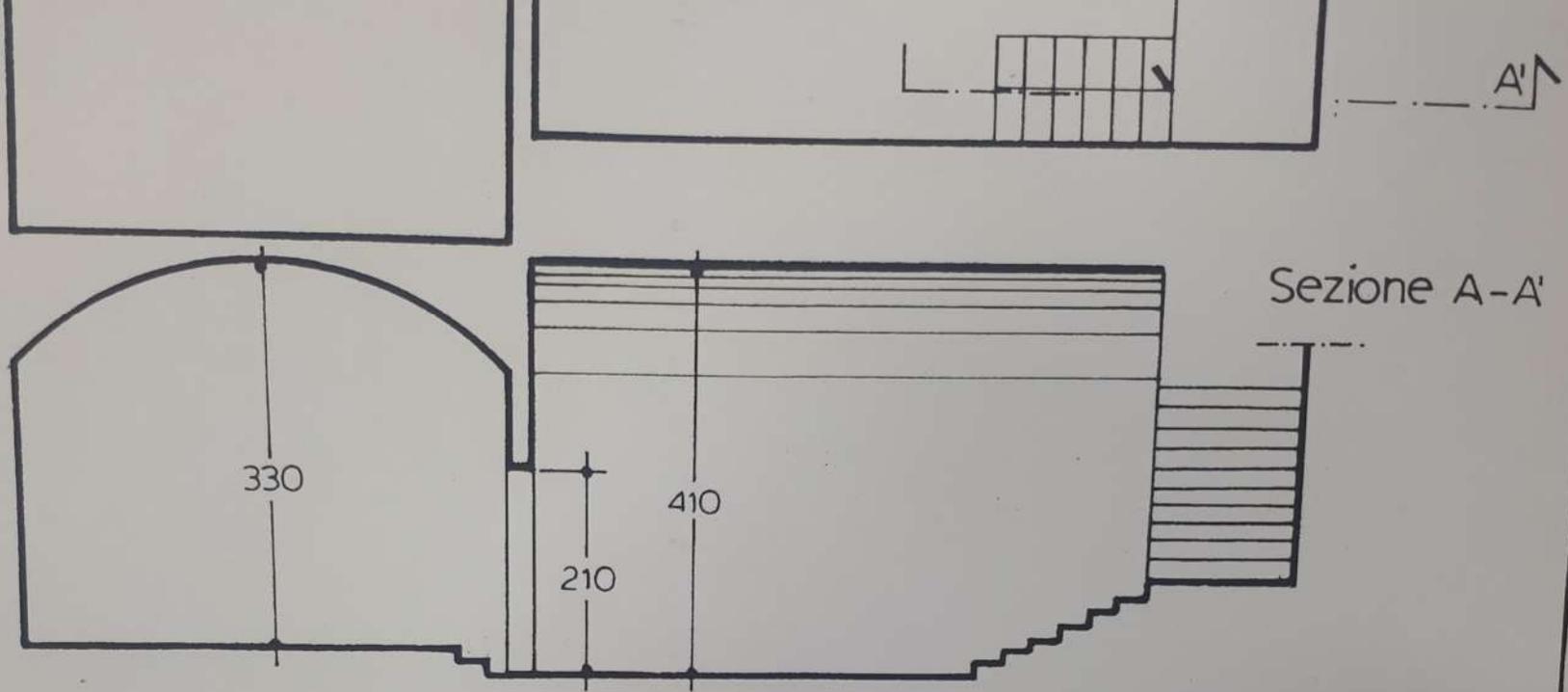


ACCESSO ALLA CANTINA SOTTOSTA
OGGETTO DELLA VARIANTE

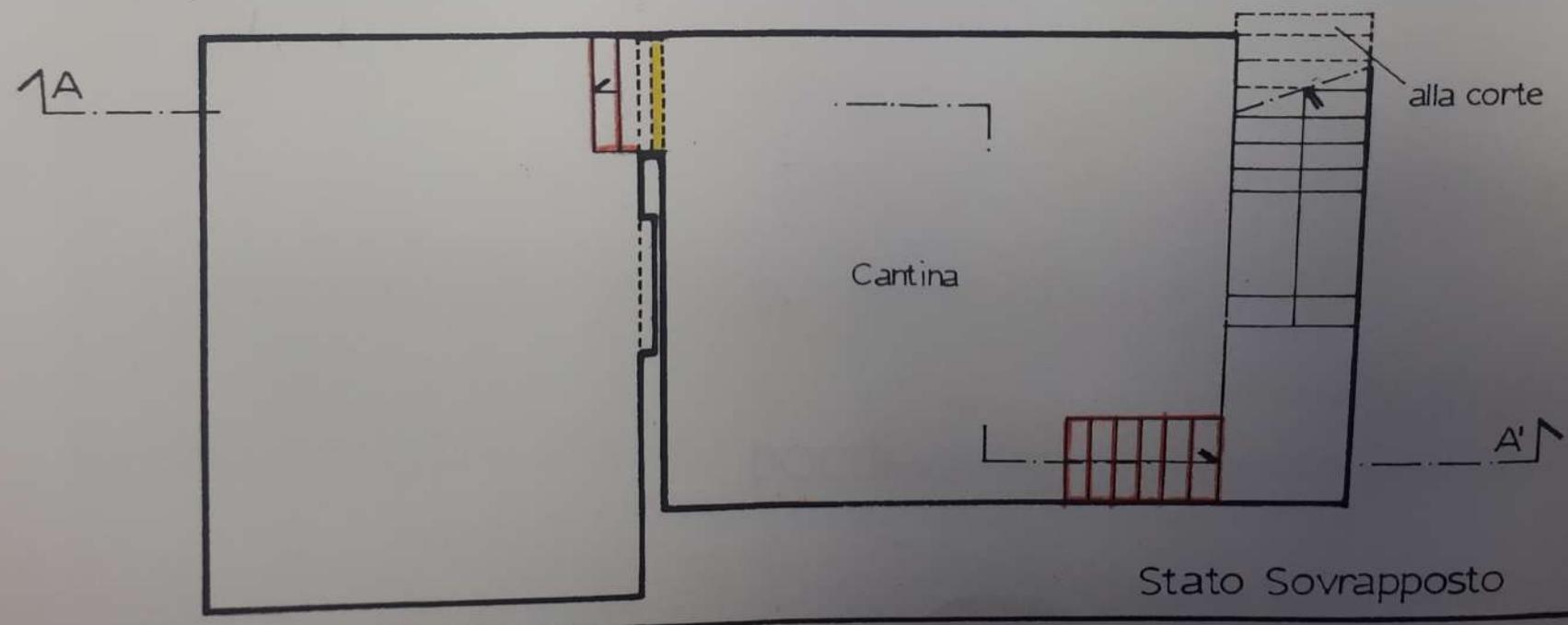


ACCESSO ALLA CANTINA
OGGETTO DELLA VARIANTE

PIANTA STATO CONCESSO



Stato di Progetto

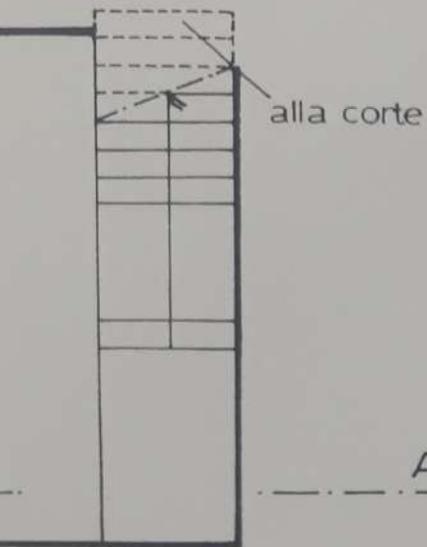


Stato Sovrapposto

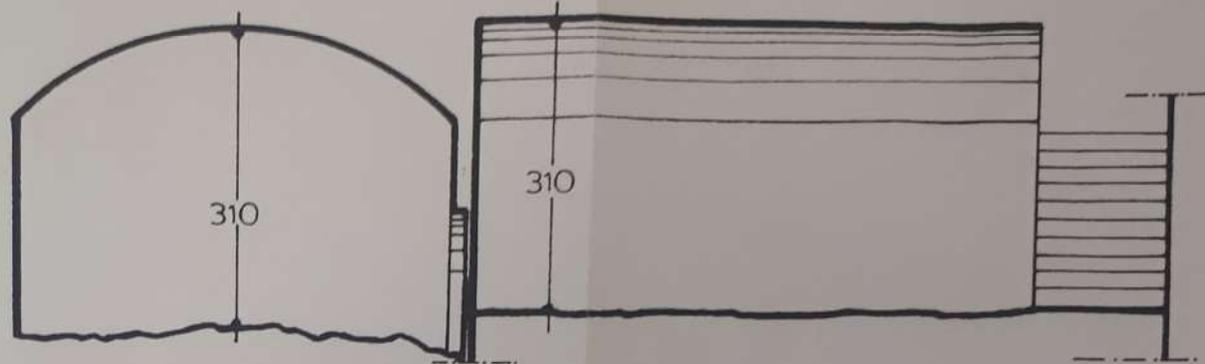
ACCES
OGGET

PIANTA ST

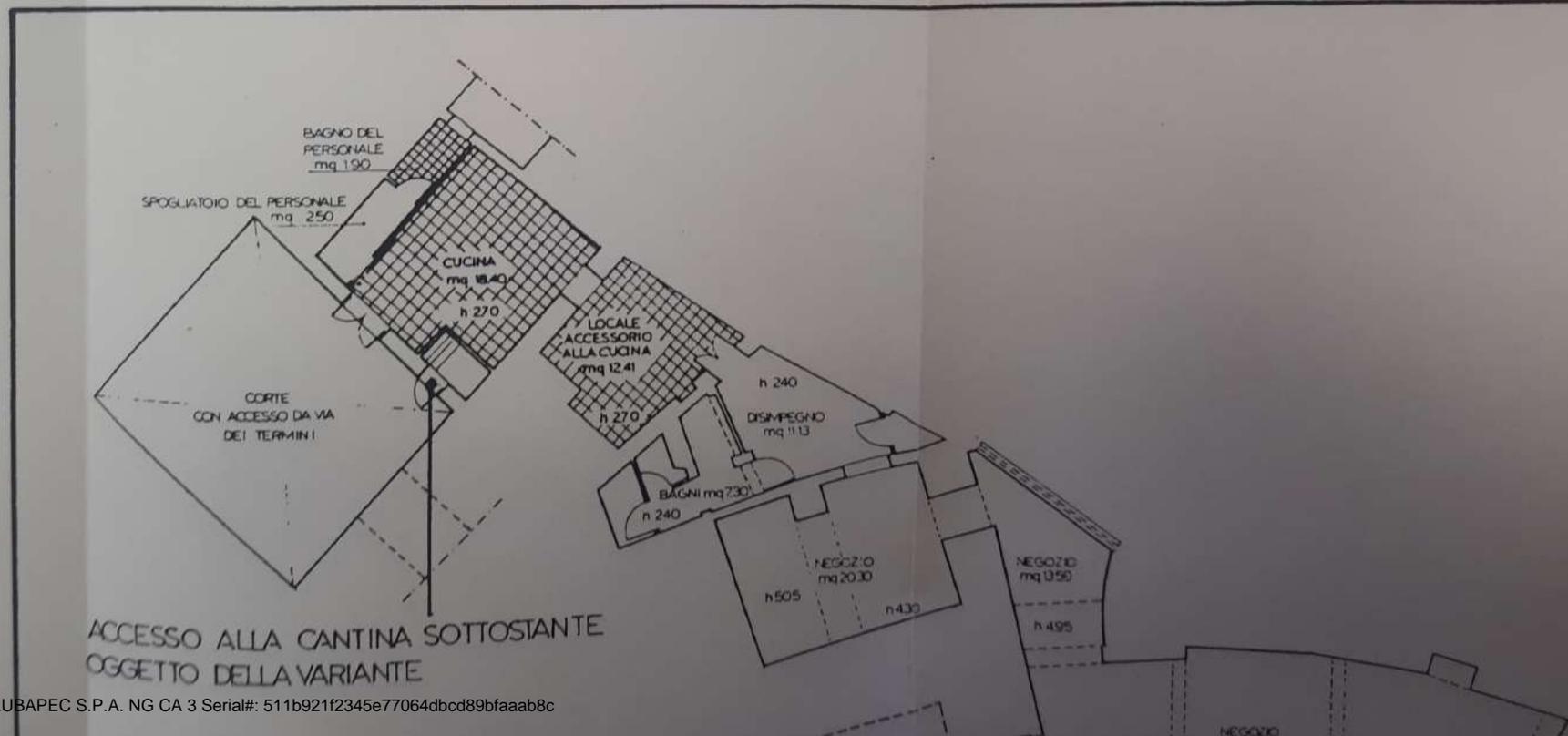
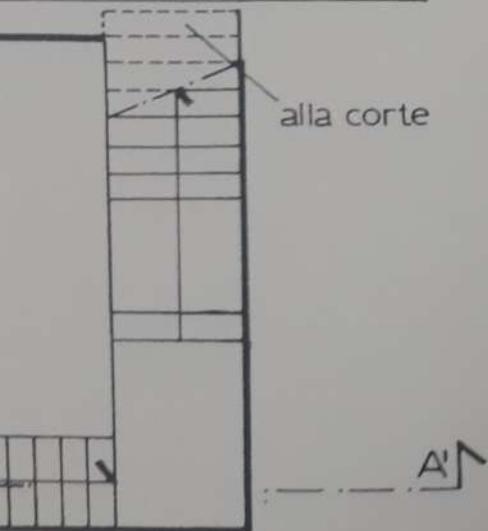
Sezione A



Sezione A-A'

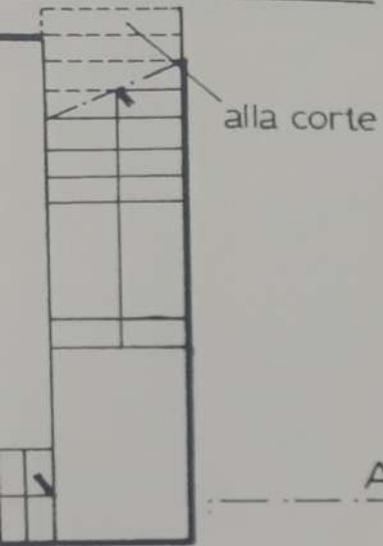


Stato Attuale

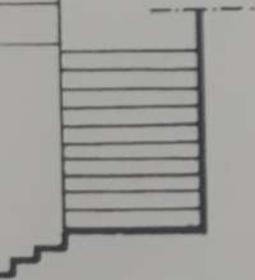


Sezione A-A'

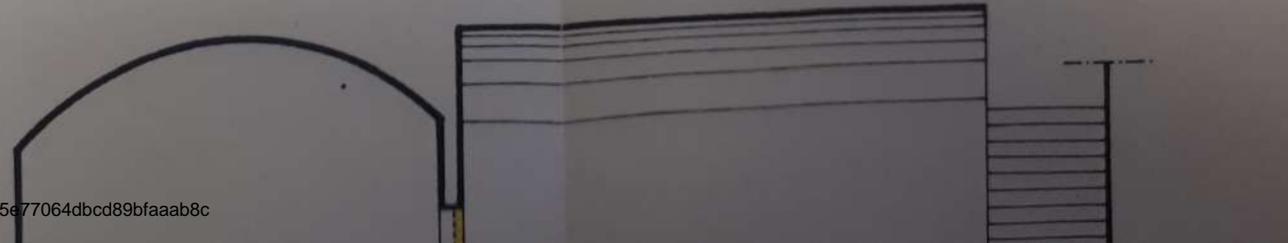
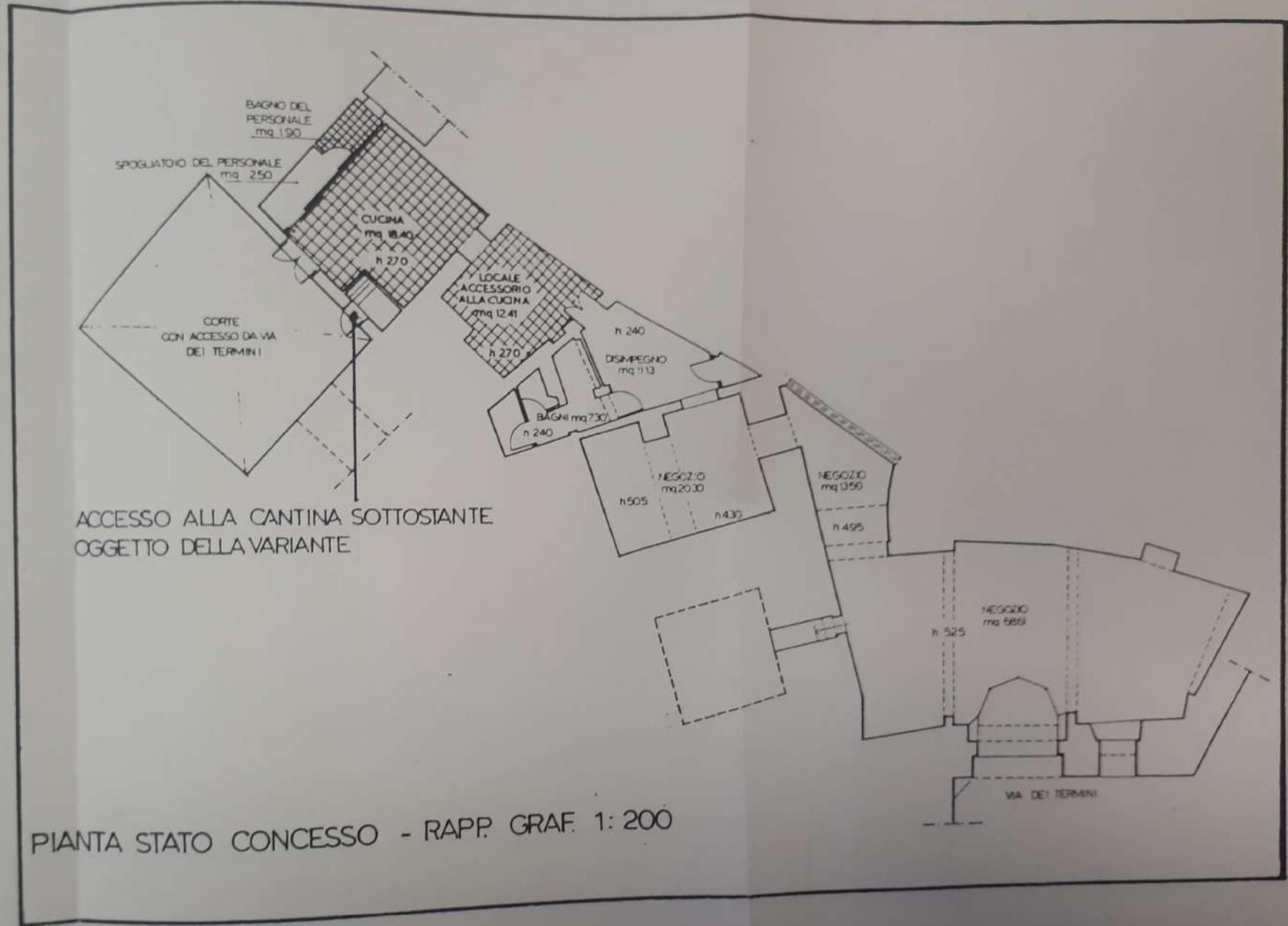
Stato Attuale



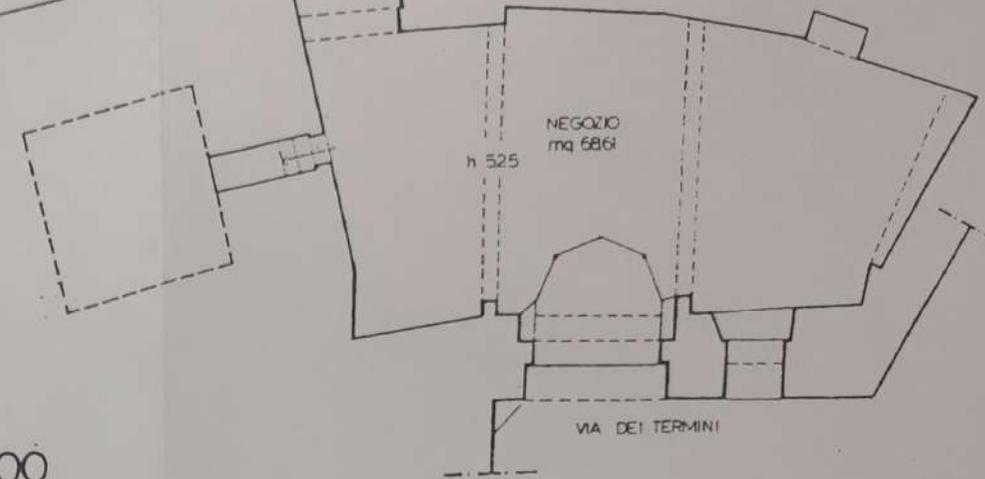
Sezione A-A'



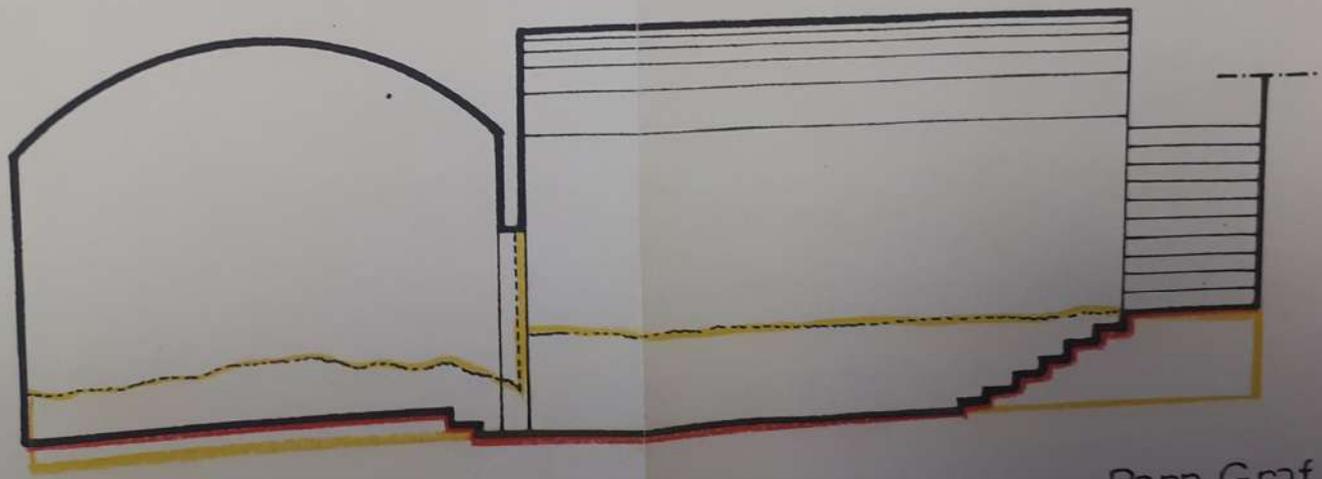
Stato di Progetto



OGGETTO DELLA VARIANTE



PIANTA STATO CONCESSO - RAPP. GRAF. 1:200



Sezione A - A'

Rapp. Graf. 1:100

etto

a corte

A' ↗

apposto















12 GEN 1999

19

Ministero per i Beni Culturali
e Ambientali

SOPRINTENDENZA PER I BENI
AMBIENTALI E ARCHITETTONICI

DI SIENA

Prot. N. 15317/98 Allegati
Pos: 11388

Sig. M. Lacarnata
Via dei Termini 7

SIENA

Spett.le
Dire. ... N.°

OGGETTO: SIENA - Edificio in Via dei termini - F.131 P.295 -
Variante nella ristrutturazione di locale -

RICHIESTA DI VARIANTE IN CORSO e p.c; Comune di SIENA
ALLA C.E. TR. 056 DEL 24/11/98
(Comune di Siena)

Con riferimento all'oggetto esaminata la variante che segue quan-
to approvato con nota n°5768 del 19/5/98, si esprime parere favorevole
alle opere proposte.

Distinti saluti.

IL SOPRINTENDENTE
(PROF. ARCH. DOMENICO A. VALENTINO)

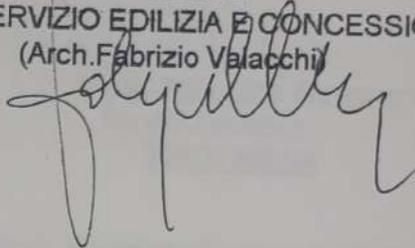


ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - S

RicordandoLe che è un Suo diritto prendere visione degli atti relativi alla concessione edilizia n.18686 del 24/11/1998 intestata alla Soc.I Terzi, si rimane a disposizione per qualunque chiarimento.

Siena il 22 gennaio 1999

IL DIRIGENTE
DEL SERVIZIO EDILIZIA E CONCESSIONI
(Arch. Fabrizio Valacchi)



Ispezione telematica

n. T 253560 del 09/06/2020

Inizio ispezione 09/06/2020 15:42:09

Richiedente SGNSLV

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2216

Registro particolare n. 484

Presentazione n. 4 del 18/03/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

Data 15/03/2011

Numero di repertorio 1040081/2011

Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA

Codice fiscale 004 100 80584

Sede SIENA (SI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D LGS 46/99 E D LGS 193/01

Capitale € 23.179,95

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 86.078,12

Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente EQUITALIA GERIT SPA

Indirizzo VIA GARIBALDI,58 53100 SIENA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I726 - SIENA (SI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 131

Particella 295

Subalterno 28

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Consistenza

45 metri quadri



Ispezione telematica

n. T 253560 del 09/06/2020

Inizio ispezione 09/06/2020 15:42:09

Richiedente SGNSLV

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2216

Registro particolare n. 484

Presentazione n. 4 del 18/03/2011

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale EQUITALIA GERIT SPA

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00410080584

Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale I TERZI SAS DI INCARNATO M& C

Sede SIENA (SI)

Codice fiscale 00884540527

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)



Ispezione telematica

n. T 253560 del 09/06/2020
Inizio ispezione 09/06/2020 15:42:09
Richiedente SGNSLV Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3385
Registro particolare n. 730 Presentazione n. 9 del 22/04/2011

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO
Data 19/04/2011 Numero di repertorio 1040153/2011
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA Codice fiscale 004 100 80584
Sede SIENA (SI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE
Derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D LGS 46/99 E D LGS 193/01
Capitale € 55.587,67 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 111.175,34
Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente EQUITALIA GERIT SPA
Indirizzo VIA GARIBALDI,58 53100 SIENA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I726 - SIENA (SI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 131 Particella 295 Subalterno 28
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 45 metri quadri

Immobile n. 2
Comune I726 - SIENA (SI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 131 Particella 295 Subalterno 17
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 35 metri quadri



Ispezione telematica

n. T 253560 del 09/06/2020

Inizio ispezione 09/06/2020 15:42:09

Richiedente SGNSLV

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3385

Registro particolare n. 730

Presentazione n. 9 del 22/04/2011

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale EQUITALIA GERIT SPA

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00410080584

Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale I TERZI SAS DI INCARNATO M & C

Sede SIENA (SI)

Codice fiscale 00884540527

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)



Ispezione telematica

n. T 253560 del 09/06/2020

Inizio ispezione 09/06/2020 15:42:09

Richiedente SGNSLV

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9511

Registro particolare n. 6156

Presentazione n. 1 del 18/10/2019

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 03/10/2019

Numero di repertorio 2613/2019

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

Codice fiscale 800 067 40528

SIENA

Sede SIENA (SI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

AVV MARCO BIANCHINI

Codice fiscale

BNC MRC 73T11 I726 N

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I726 - SIENA (SI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 131 Particella 295 Subalterno 28

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza -

Immobile n. 2

Comune I726 - SIENA (SI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 131 Particella 295 Subalterno 17

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza -

DEPOSITO



Ispezione telematica

n. T 253560 del 09/06/2020

Inizio ispezione 09/06/2020 15:42:09

Richiedente SGNSLV

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9511

Registro particolare n. 6156

Presentazione n. 1 del 18/10/2019

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Sede SIENA (SI)

Codice fiscale 00884060526

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale I TERZI DI INCARNATO MICHELINO E C. S.A.S.

Sede SIENA (SI)

Codice fiscale 00884540527

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Ispezione telematica

n. T 253560 del 09/06/2020

Inizio ispezione 09/06/2020 15:42:09

Richiedente SGNSLV

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2231

Registro particolare n. 1419

Presentazione n. 40 del 12/03/1999

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 04/03/1999

Notaio DR. STEFANO CAMBIAGGI

Sede SIENA (SI)

Numero di repertorio 10496/3834

Codice fiscale CMB SFN 59B18 I726 P

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Presenza di condizione SI Presenza di termini di efficacia dell'atto -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	I726 - SIENA	(SI)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 131	Particella 295	Subalterno	6
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA DEI TERMINI			N. civico	3

Immobile n. 2

Comune	I726 - SIENA	(SI)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 131	Particella 295	Subalterno	17
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-		



Ispezione telematica

n. T 253560 del 09/06/2020
Inizio ispezione 09/06/2020 15:42:09
Richiedente SGNSLV
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2231
Registro particolare n. 1419
Presentazione n. 40 del 12/03/1999

Indirizzo VIA DEI TERMINI

N. civico 3

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale "I TERZI DI INCARNATO MICHELINO & C S.A.S."
Sede SIENA (SI)
Codice fiscale 00884540527
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome CARRATELLI Nome MARIA CARLA
Nata il 08/04/1943 a SIENA (SI)
Sesso F Codice fiscale CRR MCR 43D48 I726 S
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO RISULTA VINCOLATO AI SENSI DELLA LEGGE 1' GIUGNO 1939 NUMERO 1089, COME DA RELATIVO VINCOLO TRASCRITTO A SIENA IL DI' 16 MARZO 1996 AL NUMERO 1317 DI FORMALITA', LA VENDITA OGGETTO DI TRASCRIZIONE E' SOGGETTA ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DEL MINISTERO DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI PER IL PERIODO DI DUE MESI, DECORRENTE DALLA DENUNCIA DELL'ATTO MEDESIMO AL MINISTERO DETTO, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 31 E 32 DELLA CITATA LEGGE NUMERO 1089/1939.



Ispezione telematica

n. T 264413 del 09/06/2020

Inizio ispezione 09/06/2020 16:00:19

Richiedente SGNSLV

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione*Registro generale n.* 7187*Registro particolare n.* 4450*Data di presentazione* 01/10/1990

MOD. 300
 MODULARIO
 F. TASSE - 144

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI **SIENA**

NOTA DI TRASCRIZIONE

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 01 10 1990	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 21	N. DI REGISTRO GENERALE 7187	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 4450
---	--	--	---

QUADRO A

CONTROLLATO DUPLIO MECCANOGRAFICO

DATI RELATIVI AL TITOLO

FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE ATTO NOTARILE PUBBLICO		
ESTREMI DEL TITOLO	DATA GG MM AA 10 09 90	NUMERO DEL REPERTORIO 82608	
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA 1	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE) NAPPI ROBERTO	
	SEDE: COMUNE SIENA	PROVINCIA (SIGLA) SI	

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE COMPRAVENDITA	CODICE 112
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA <input type="checkbox"/> RISOLUTIVA <input type="checkbox"/> TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO INIZIALE GG MM AA FINALE GG MM AA	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE	CODICE
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE GG MM AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/> RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO <input type="checkbox"/>

ALTRI DATI

ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA GG MM AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>	QUADRO B <input type="checkbox"/> QUADRO C <input type="checkbox"/>
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME	

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA L.		ESEGUITA LA FORMALITÀ	
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	1	PENA PECUNIARIA L.		ESATTE LIRE	045103
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	1	BOLLO L.	5000	IL CONSERVATORE	<i>[Signature]</i>
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	1	DIRITTO SCRITTURATO L.		TIMBRA A CALENDARIO	<input type="checkbox"/>
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.	3000		
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.	8300		

QUADRO C - SOGGETTI

PROG. SOGGETTO	PROG. RIGA PER SOGGETTO	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (COMUNE)		PROV.
		COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROV.
		CODICE FISCALE	REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE				PROG. UNITA' NEGOZIALE
			C/S/P	PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD.	

A FAVORE

1	1	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		CARRATELLI	MARIA CARLA	F	08	04	43	SIENA	SI
		CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RIS.	PREZZO	PROG.
		CRRMCR43D48I726S	S	1 / 1	PROPRIETA'	01		20.000.000	1
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	

CONTRO

1	1	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		FALORNI	GIULIANA	F	01	04	25	EMPOLI	PI
		CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RIS.	PREZZO	PROG.
		CRRMCR43D48I726S	P	1 / 1	PROPRIETA'	01		20.000.000	1
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	

045104

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
 INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 3 UTILIZZATI



Ispezione telematica

n. T 258324 del 09/06/2020

Inizio ispezione 09/06/2020 15:50:02

Richiedente SGNSLV

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione*Registro generale n.* 2173*Registro particolare n.* 1317*Data di presentazione* 16/03/1996

MOD. 300 LASER

	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. II. SUGLI AFFARI	CONSERVATORIA DEI RR.LL. DI SIENA
NOTA DI TRASCRIZIONE		
		PAG. 1

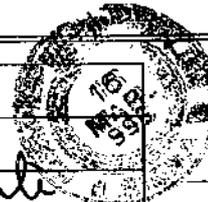
RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA	N. REGISTRO GENERALE	N. REGISTRO PARTICOLARE
GG MM AA 16. MAR. 1996	22	2173	1317

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO			
FORMA DEL TITOLO	ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO		
ESTREMI DEL TITOLO	GG MM AA 16 06 95	NUMERO DEL REPERTORIO	20130/ 96
PUBBLICO UFFICIALE o AUTORITA' EMITTENTE	2 MINISTERO BENI CULTURALI E AMB.		
	SEDE ROMA	PROVINCIA	RM
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE			
ATTO DI CUI	COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI		
SI CHIEDE			CODICE 404
LA TRASCRIZIONE	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>		
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSP. <input type="checkbox"/>	RISOL. <input type="checkbox"/>	TERMINI EFFICACIA ATTO INIZIALE GG MM AA FINALE GG MM AA
PATTI	DESCRIZIONE	CODICE	
AGGIUNTI	DESCRIZIONE	CODICE	
ATTI MORTIS CAUSA	DATA MORTE GG MM AA	SUCC. TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/>	RINUNZIA <input type="checkbox"/>
ALTRI DATI			
FORMALITA' RIFERIMENTO	DATA GG MM AA	N. REGISTRO PARTICOLARE	
PARTI LIBERE	QUADRO A <input type="checkbox"/>	QUADRO B <input type="checkbox"/>	QUADRO C <input type="checkbox"/>
RICHIEDENTE	IL SOP. ARCH. PIO BALDI		

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO PAGINE NUMERO UNITA' NEGOZIALI NUMERO SOGGETTI FAVORE NUMERO SOGGETTI CONTRO ISCRIZ. A CAMPIONE PRENOT. A DEBITO	9 21 1 33	IMPOSTA IPOTECARIA L. _____ PENNA PECUNIARIA L. _____ BOLLO L. _____ DIRITTO SCRITTURATO L. _____ TASSA IPOTECARIA L. _____ TOTALE GENERALE L. _____	014065  SEGUITA LA FORMALITA': _____ _____ IL CONSERVATORE IL CONSERVATORE REGG. DOCT. GIOVANNI DUBBIO _____
--	--------------------	---	--



 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. U. SUGLI AFFARI	CONSERVATORIA DEI RR. II. DI SIENA
NOTA DI TRASCRIZIONE	
REP. N. 20130/ 96	DEL 16/ 6/95
PAG. 2	

QUADRO B-IMMOBILI

PROG. UNIT. NEG.	PROG. IMM. U.N.	COMUNE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE				PARTICELLA	SUB	NAT.	DATI DESCRITTIVI	
			COD	CAT	SEZ	FOGLIO				M.QUADRI	VARI
		ESTREMI PRECEDENTI			INDIRIZZO						
		COD.COMUNE	CAT	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB				
1	1	SIENA				1726 U	131	295	1	C6	
											000
2	1	SIENA				1726 U	131	295	8	A2	
3	1	SIENA				1726 U	131	295	20	A10	
3	2	SIENA				1726 U	131	293	11	A10	
4	1	SIENA				1726 U	131	295	22	C1	
4	2	SIENA				1726 U	131	293	1	C1	
5	1	SIENA				1726 U	131	295	24	A10	
6	1	SIENA				1726 U	131	295	2	C2	
7	1	SIENA				1726 U	131	295	12	A2	
7	2	SIENA				1726 U	131	295	18	A2	014066
8	1	SIENA				1726 U	131	295	25	A4	
9	1	SIENA				1726 U	131	295	9	A1	
9	2	SIENA				1726 U	131	293	4	A1	



	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. II. SUGLI AFFARI	CONSERVATORIA DEI RR. II. DI SIENA
NOTA DI TRASCRIZIONE		
REP. N. 20130/ 96	DEL 16/ 6/95	PAG. 3

QUADRO B-IMMOBILI

PROG. UNIT. NEG.	PROG. IMM. U.N.	COMUNE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE				FOGLIO	PARTICELLA	SUB	NAT.	DATI DESCRITTIVI	
			COO. COMUNE	CAT	SEZ	FOLGIO					INDIRIZZO	M. QUADRI
10	1	SIENA				1726	U	131	295	13	A2	
11	1	SIENA				1726	U	131	295	14	A2	
12	1	SIENA				1726	U	131	295	16	A10	
13	1	SIENA				1726	U	131	295	15	A4	
13	2	SIENA				1726	U	131	295	6	A4	
14	1	SIENA				1726	U	131	295	6	C2	
14	2	SIENA				1726	U	131	295	17	C2	
15	1	SIENA				1726	U	131	295	19	A10	
16	1	SIENA				1726	U	131	295	21	A10	
17	1	SIENA				1726	U	131	295	23	C1	
17	2	SIENA				1726	U	131	295	12	C1	014067
18	1	SIENA				1726	U	131	295	7	A4	
19	1	SIENA				1726	U	131	295	8	A2	





 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. II. SUGLI AFFARI	CONSERVATORIA DEI REG. II. DI SIENA
NOTA DI TRASCRIZIONE	
REP. N. 20130/ 96	DEL 16/ 6/95
PAG. 5	

QUADRO C-SOGGETTI

PROG. SOGG.	PROG. RIGA	COGNOME	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE		SESSO	DATA NASCITA	SEDE LEGALE (COMUNE) COMUNE DI NASCITA	PROV.
			NOME	PROG.				
		CODICE FISCALE	REG. CONIUGI C/S/P	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE (COD. RIS.) PREZZO O VALORE		PROG. U. N.

A FAVORE

1	1	MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI					ROMA	RM
		80188210589		1/1	PROPRIETA'	1	T	

CONTRO

1	1	FALORNI	GIULIANA	F	01/04/25	EMPOLI	FI	
		FLRGLN25D41D403R		1/1	PROPRIETA'	1	1	
2	1	LAGHI PASINI	FRANCO	M	16/07/48	SIENA	SI	
		LGHFNC48L16I726D		1/2	PROPRIETA'	1	2	
3	1	FULCERI	ROSELLA	F	22/03/52	MONTIERI	GR	
		FLCRLL52C62F677G		1/2	PROPRIETA'	1	2	
4	1	PIAZZA	GIANFRANCO	M	05/03/29	SCANSANO	GR	
		PZZGFR29C05I504T		1/1	PROPRIETA'	1	3	
5	1	PECCIARELLI	SETTIMIO	M	27/07/32	SIENA	SI	
		PCCSTM32L27I726Y		1/1	PROPRIETA'	1	4	
6	1	SOC. L'IMMOBILIARE					ROMA	RM
		00535730584		1/1	PROPRIETA'	1	5	





 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. II. SUGLI AFFARI	CONSERVATORIA DEI RR. II. DI SIENA
NOTA DI TRASCRIZIONE	
REP. N. 20130/ 96	DEL 16/ 6/95
PAG. 6	

QUADRO C-SOGGETTI - ALLEGATO DI CONTINUAZIONE

PROG. SOGG.	PROG. RIGA	COGNOME	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	SESSO	DATA NASCITA	SEDE LEGALE (COMUNE) COMUNE DI NASCITA	PROV.
TIP. (2)	T.D. (1)	CODICE FISCALE	REG. CONIUGI (3) C/S/P	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE O DELL'IPOTECA OVIERO DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO COD. (RIS. (3))	QUOTA IN FRAZIONE	PREZZO O VALORE (3)	PROG. U. N.
	7	1	SARDELLI ANITA	F	29/03/30	POGGIBONSI	SI
C			SRDNTA30C69G752F		1/1	PROPRIETA'	6
	8	1	FINESCHI GIANNI	M	22/09/54	SIENA	SI
C			FNSGNN54P22I726Q		1/1	PROPRIETA'	7
	9	1	SANTINI GIULIANO	M	13/04/32	SIENA	SI
C			SNTGLN32D13I726Y		1/2	PROPRIETA'	8
	9	2	SANTINI GIULIANO	M	13/04/32	SIENA	SI
C			SNTGLN32D13I726Y		1/2	NUDA PROPRIETA'	8
	10	1	VALENTINI GIUSEPPINA	F	19/09/08	SAN FILI	CS
C			VLNGPP08P59H841D		1/2	USUFRUTTO	8
	11	1	PISANESCHI ROBERTO	M	14/03/29	SIENA	SI
C			PSNRRT29C14I726A		1/2	PROPRIETA'	9
	12	1	BRACCI ANNALISA	F	26/07/37	SIENA	SI
C			BRONLS37L66I726I		1/2	PROPRIETA'	9
	13	1	BIAGI ANNETTA	F	13/07/18	SOVICILLE	SI
C			BGINTT18L53I877Q		1/1	PROPRIETA'	10
	13	2	BIAGI ANNETTA	F	13/07/18	SOVICILLE	SI
C			BGINTT18L53I877Q		1/2	PROPRIETA'	11
	14	1	BIAGI ALINA	F	26/02/15	SOVICILLE	SI
C			BGILNA15H66I877K		1/2	PROPRIETA'	11
**						014070	
	15	1	MANZI STEFANIA	F	26/12/44	SIENA	SI
C			MNZSFN44T66I726G		1/4	PROPRIETA'	12
	16	1	MANZI LUIGI	M	12/02/50	SIENA	SI
C			MNZLGV50B12I726F		1/4	PROPRIETA'	12
**							

(1) Solo per note di iscrizione

(2) F = Soggetti a favore; C = Soggetti contro; D = Debitore non datore di ipoteca; N = Nuovi soggetti a favore (art. 2843)

(3) Solo per note di trascrizione



 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. IL SUGLI AFFARI	CONSERVATORIA DEI REG. DI SIENA
NOTA DI TRASCRIZIONE REP. N. 20130/ 96 DEL 16/ 6/95 PAG. 7	

QUADRO C-SOGGETTI - ALLEGATO DI CONTINUAZIONE

PROG. SOGG.	PROG. FIGA	COGNOME	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	SESSO	DATA NASCITA	SEDE LEGALE (COMUNE) COMUNE DI NASCITA	PROV.
TIP. (2)	T.D. (1)	CODICE FISCALE	REG. CONIUGI (3) C/S/P/ PROG.	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE O DELL'IPOTECA O VERO DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO COD. RIS. (3)	QUOTA IN FRAZIONE	PREZZO O VALORE (3)	PROG. U. N.
	17	1	RICCI FRANCA	F	05/04/16	SIENA	SI
C			RCCFNC16D45I726K		1/4	PROPRIETA'	12
	18	1	DE SIMONE SACCA GIOVANNI	M	01/01/17	REGGIO CALABRIA	RC
C			DSMGNN17A01H224J		1/4	PROPRIETA'	12
	19	1	CIOTTI SILVIA	F	15/02/30	SASSARI	SS
C			CTTSLV30B55I452D		6/9	PROPRIETA'	13
	20	1	TRABALZINI MARCO	M	17/11/64	SIENA	SI
C			TRBMRC64S17I726O		1/9	PROPRIETA'	13
	21	1	TRABALZINI LUCA	M	29/08/67	SIENA	SI
C			TRBLCU67M29I726Q		1/9	PROPRIETA'	13
	22	1	TRABALZINI ANGELO	M	03/08/71	SIENA	SI
C			TRBNGL71M03I726Z		1/9	PROPRIETA'	13
	23	1	CARRATELLI MARIA CARLA	F	08/04/43	SIENA	SI
** C			CRRMRC43D48I726S		1/1	PROPRIETA'	14
	24	1	ANSELMI MAURIZIO	M	17/06/33	LIVORNO	LI
C			NSLMRZ33H17E625K		1/1	PROPRIETA'	15
	25	1	PEDRONI AMABILE	F	28/01/47	BERGAMO	BG
C			PDRMBL47A68A794K		1/1	PROPRIETA'	16
	26	1	SOC. SENESE GESTIONE DISCOTECHE ALBERGHI RISTORANTI S.R.L			SIENA	SI
C			00520090523		1/1	PROPRIETA'	17
	27	1	RIGHI PARENTI BEATRICE	F	22/04/56	SIENA	SI
C			RGHBRC56D62I726R		1/2	PROPRIETA'	18
	28	1	RIGHI PARENTI GIOVANNA	F	27/07/49	SIENA	SI
C			RGHGNN49D67I726E		1/2	PROPRIETA'	18

(1) Solo per note di iscrizione
 (2) F = Soggetti a favore; C = Soggetti contro; D = Debitore non datore d'ipoteca; N = Nuovi soggetti a favore (art. 2843)
 (3) Solo per note di trascrizione





	MINISTERO DELLE FINANZE	CONSERVATORIA DEI RR. II. DI SIENA
	DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. II. SUGLI AFFARI	
NOTA DI TRASCRIZIONE		PAG. 9
REP. N.	20130/ 96	DEL 16/ 6/95

QUADRO D

DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa),
OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE

FORMALITA' PRESENTATA AI SENSI DEL 2° COMMA DELL'ART. 16 DELLA LEGGE 27-2-1986 n. 52 E D.L. 9-1-1990.

FIRMA DEL RICHIEDENTE _____

RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI

DATA	N. PARTICOLARE	DESCRIZIONE E FIRMA
		014073





Ispezione telematica

n. T 282901 del 09/06/2020

Inizio ispezione 09/06/2020 16:31:06

Richiedente SGNSLV

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione*Registro generale n.* 4835*Data di presentazione* 14/06/1980*Registro particolare n.* 3080*Variata in data* 15/10/2009

La formalità e' stata validata dall'ufficio

MODULARIO
P.I. Belle Arti - 103



Reg. Gen. Vol. 6835
Reg. Part. Vol. 3080
Del. 14 GIU. 1980

Mod. 44
Antichità e Belle Arti
Beucolo

Alla CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

di SIENA

NOTA DI TRASCRIZIONE

a favore

DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI
(DIREZIONE GENERALE DELLE ANTICHITA' E BELLE ARTI)

a carico

1.53 di GIULIANA PALORNI NATA A EMPOLI (FI) IL 1/4/1925

domiciliato in SIENA Via V. EMANUELE II* N. 33

Su richiesta del Ministro della Pubblica Istruzione ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, si domanda la trascrizione del decreto ministeriale in data 17/3/1980 notificato a mezzo del messo comunale di SIENA il 11/4/1980

che si unisce alla presente in copia conforme, con la quale si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante, ai sensi e per gli effetti della citata legge del seguente immobile ⁽¹⁾
LA FACCIA DEL PALAZZO SITO IN PIAZZA INDIPENDENZA AL N° 2/3/4/

sito nel Comune di SIENA segnato in catasto al numero di mappa ⁽²⁾ Foglio 131 Particella 296 parte
confinante ⁽⁴⁾ P.za Indipendenza, via dei Termini, Part. 296 parte e L.

5/6 1980

IL SOPRINTENDENTE

(*Marisa Forlani Conti*)



- (1) Cognome, nome e paternità.
- (2) Natura dell'immobile.
- (3) Numeri catastali e delle mappe censuarie.
- (4) Indicare almeno tre confini dell'immobile.



Esecuzione Immobiliare n. 215/2019 Banca Monte dei Paschi / i Terzi di Incarnato Michelino & C SAS Condominio Via dei Termini n. 3/11

Da andrea.guerrini@pec.eppi.it <andrea.guerrini@pec.eppi.it>

A amministrazionipaoloni@lamiappec.it <amministrazionipaoloni@lamiappec.it>

Data venerdì 22 gennaio 2021 - 07:15

Buongiorno,

vi scrivo la presente pec in forma ufficiale, a seguito di richieste a mezzo di posta elettronica ordinaria, a seguito di consultazione con l'illustrissimo giudice per le esecuzioni immobiliari, per richiedervi con urgenza in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Siena la seguente documentazione :

situazione debitoria in carta intestata ufficiale del vostro studio, sull'esistenza di pendenze e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio e l'ammontare dei millesimi con copia degli stessi della proprietà I TERZI DI INCARNATO MICHELINO & C SAS

tanto dovevo distinti saluti

il CTU

STUDIO TECNICO GUERRINI

Via Mentana n. 144/A
53100 Siena
Tel.fax 0577.284648 0577.564851
Cell.3288399167 / 3474551221
email studiotecnicoguerrini@hotmail.it

AVVISO DI RISERVATEZZA. Le informazioni contenute in questa e-mail o in questo fax e negli eventuali allegati, sono riservate e destinate esclusivamente alla persona sopraindicata. Si notifica a chi legge il presente avviso - se non è l'effettivo destinatario o se la presente comunicazione è pervenuta per errore - che è proibito leggere, copiare, usare o diffondere il contenuto di questa email o di questo fax e degli eventuali documenti allegati senza autorizzazione ai sensi dell'art. 616 del Codice Penale (Violazione, sottrazione e soppressione di corrispondenza) e ai sensi del Regolamento 2016/679.

Se avete ricevuto questo messaggio per errore, siete pregati di rispedirlo al mittente, informandoci immediatamente, distruggendo il contenuto di questa e-mail o di questo fax e gli eventuali documenti allegati. Si informa che utilizzando la posta elettronica di lavoro, eventuali risposte al presente messaggio potranno essere conosciute nell'organizzazione di appartenenza dei soggetti incaricati per iscritto. This email and any attachment here to is intended only for the person or entity to which is addressed and may contain information that is privileged, confidential or otherwise protected from disclosure. Copying, dissemination or use of this email or the information herein by anyone other than the intended recipient is prohibited according to art. 616 c.p. and to GDPR 2016/679.

If you received this message in error, please return it to the sender, informing us immediately, destroying the contents of this email or fax and any attached documents. Please note that using the work email, any replies to this message may be known in the organization to which the persons in charge belong in writing.

27101514s.pdf



RENDICONTO CONSUNTIVO

GESTIONE ORDINARIA 2017 (01/01/2017 - 31/12/2017)

Spese						Consuntivo
1 PROPRIETA' GENERALE						
1 CANCELLERIA, POSTALI, VARIE						452,58
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo
778	31/12/2016	2916	30/12/2016	INVIO POSTA		71,31
785	28/02/2017	358	28/02/2017	INVIO POSTA		81,46
836	31/05/2017	1248	31/05/2017	INVIO POSTA		36,71
895	30/09/2017	2197	30/09/2017	INVIO POSTA		39,72
880	31/12/2017		31/12/2017	CANCELLERIA		122,00
903	31/12/2017	2922	31/12/2017	INVIO POSTA		28,18
934	31/12/2017		31/12/2017	AGGIORNAMENTO INFORMATIVA PRIVACY		73,20
2 COMPETENZE BANCARIE						265,53
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo
910	31/12/2017	265.53	31/12/2017	SPESE TENUTA C/C		265,53
3 MANUTENZIONE IMMOBILE						0,00
5 COMPENSO AMMINISTRATORE						976,00
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo
881	31/12/2017		31/12/2017	COMPENSO AMMINISTRATORE		976,00
6 MODELLI FISCALI						234,85
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo
797	21/03/2017	255	21/03/2017	ELABORAZIONE E TRASMISSIONE MOD.CU/2017		61,00
879	30/03/2017	150	30/03/2017	COMPILAZIONE MOD 770/17		137,25
834	05/05/2017		05/05/2017	ELENCO FORNITORI 2017		36,60
Totale Spesa —>						1.928,96
2 SCALE ABITAZIONI						
1 LUCE SCALE (75%)						125,18
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo
882	13/10/2016	2754232812	13/10/2016	BOLLETTA ENEL SETTEMBRE 2016		36,02
883	09/12/2016	2762891230	09/12/2016	BOLLETTA ENEL OTTOBRE-NOVEMBRE 2016		26,82
781	09/02/2017	2808555910	09/02/2017	BOLLETTA ENEL DICEMBRE 2016-GENNAIO 2017		37,76
801	26/04/2017	8608	09/04/2017	BOLLETTA ENEL FEBBRAIO-MARZO 2017		28,37
839	26/06/2017	2832292422	09/06/2017	BOLLETTA ENEL APRILE-MAGGIO 2017		31,35
858	06/09/2017	2845393061	11/08/2017	BOLLETTA ENEL GIUGNO-LUGLIO 2017		31,18
884	11/10/2017	2858071312	11/10/2017	BOLLETTA ENEL AGOSTO-SETTEMBRE 2017		31,06
885	08/12/2017	2870050100	07/12/2017	BOLLETTA ENEL OTTOBRE-NOVEMBRE 2017		-97,32
2 PULIZIA SCALE						1.152,48
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo
779	02/02/2017	P/89	02/02/2017	PULIZIA SCALE GENNAIO-FEBBRAIO 2017		192,08
799	12/04/2017	324	06/04/2017	PULIZIA SCALE MARZO 2017		96,04
804	09/05/2017	403	08/05/2017	PULIZIA SCALE APRILE 2017		96,04
837	21/06/2017	514	08/06/2017	PULIZIA SCALE MAGGIO 2017		96,04
840	20/07/2017	627	07/07/2017	PULIZIA SCALE GIUGNO 2017		96,04
856	22/08/2017	674	03/08/2017	PULIZIA SCALE LUGLIO 2017		96,04
863	11/09/2017	792	04/09/2017	PULIZIA SCALE AGOSTO 2017		96,04
892	07/11/2017	934	07/11/2017	PULIZIA SCALE SETTEMBRE-OTTOBRE 2017		192,08
889	05/12/2017	1031	05/12/2017	PULIZIA SCALE NOVEMBRE 2017		96,04
886	31/12/2018	27	31/12/2018	PULIZIA SCALE DICEMBRE 2017		96,04
3 MANUTENZIONE SCALE						465,27
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo
787	09/03/2017	5	09/03/2017	INSTALLAZIONE MOLLA CHIUDIPIORTA		366,92
835	30/04/2017	52	30/04/2017	SOSTITUZIONE LAMPADE		24,92
806	09/05/2017	21	04/05/2017	SOSTITUZIONE SERRATURA		73,43
Totale Spesa ---->						1.742,93
3 SCALE UFFICI						
1 LUCE SCALE (25%)						41,70
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo
882	13/10/2016	2754232812	13/10/2016	BOLLETTA ENEL SETTEMBRE 2016		12,00
883	09/12/2016	2762891230	09/12/2016	BOLLETTA ENEL OTTOBRE-NOVEMBRE 2016		8,94
781	09/02/2017	2808555910	09/02/2017	BOLLETTA ENEL DICEMBRE 2016-GENNAIO 2017		12,58
801	26/04/2017	8608	09/04/2017	BOLLETTA ENEL FEBBRAIO-MARZO 2017		9,45
839	26/06/2017	2832292422	09/06/2017	BOLLETTA ENEL APRILE-MAGGIO 2017		10,45
858	06/09/2017	2845393061	11/08/2017	BOLLETTA ENEL GIUGNO-LUGLIO 2017		10,39
884	11/10/2017	2858071312	11/10/2017	BOLLETTA ENEL AGOSTO-SETTEMBRE 2017		10,33
885	08/12/2017	2870050100	07/12/2017	BOLLETTA ENEL OTTOBRE-NOVEMBRE 2017		-32,44
2 PULIZIA SCALE						384,12
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo
779	02/02/2017	P/89	02/02/2017	PULIZIA SCALE GENNAIO-FEBBRAIO 2017		64,02
799	12/04/2017	324	06/04/2017	PULIZIA SCALE MARZO 2017		32,01

Firmato Da: GUERRINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 511b9212c345e77064dbcc09b9aada0bc



GESTIONE ORDINARIA 2017 (01/01/2017 - 31/12/2017)

Spese

Consuntivo

N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione	Importo
804	09/05/2017	403	08/05/2017	PULIZIA SCALE APRILE 2017	32,01
837	21/06/2017	514	08/06/2017	PULIZIA SCALE MAGGIO 2017	32,01
840	20/07/2017	627	07/07/2017	PULIZIA SCALE GIUGNO 2017	32,01
856	22/08/2017	674	03/08/2017	PULIZIA SCALE LUGLIO 2017	32,01
863	11/09/2017	792	04/09/2017	PULIZIA SCALE AGOSTO 2017	32,01
892	07/11/2017	934	07/11/2017	PULIZIA SCALE SETTEMBRE-OTTOBRE 2017	64,02
889	05/12/2017	1031	05/12/2017	PULIZIA SCALE NOVEMBRE 2017	32,01
886	31/12/2018	27	31/12/2018	PULIZIA SCALE DICEMBRE 2017	32,01
3 MANUTENZIONE SCALE					155,07
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione	Importo
787	09/03/2017	5	09/03/2017	INSTALLAZIONE MOLLA CHIUDIPIORTA	122,30
835	30/04/2017	52	30/04/2017	SOSTITUZIONE LAMPADIE	8,30
806	09/05/2017	21	04/05/2017	SOSTITUZIONE SERRATURA	24,47
Totale Spesa —>					580,89
4 FOGNATURA TUTTO PIZZA					585,60
1 MANUTENZIONE PERIODICA					
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione	Importo
899	15/05/2017	557	15/05/2017	VIDEOISPEZIONE FOGNA	341,60
896	11/09/2017	1010	11/09/2017	STASATURA E PULIZIA POZZETTO CORTE	244,00
Totale Spesa —>					585,60
5 ASSICURAZIONE					2.979,93
1 POLIZZA GLOBALE FABBRICATO					
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione	Importo
796	27/03/2017		28/03/2017	POLIZZA GLOBALE FABBRICATO	2.979,93
Totale Spesa —>					2.979,93
6 TETTO 'C'					660,00
1 MANUTENZIONE TETTO C					
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione	Importo
902	04/01/2017	4	04/01/2017	STASATURA PLUVIALE	660,00
Totale Spesa —>					660,00
7 FOGNATURA P.TA I TERZI					280,60
1 MANUTENZIONE FOGNATURA SARDELLI					
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione	Importo
901	27/04/2017	481	27/04/2017	STASATURA PULIZIA POZZETTO	280,60
Totale Spesa —>					280,60
8 FOGNA CORTE INGRESSO					4.398,00
1 MANUTENZIONE					
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione	Importo
900	05/04/2017	392	05/04/2017	VIDEOISPEZIONE FOGNA	305,00
898	20/05/2017	73	20/05/2017	ASSISTENZA VIDEOISPEZIONE FOGNE	366,00
975	28/12/2017	5	28/12/2017	RICERCAE RIPARAZIONE PERDITA TUBAZIONI	3.300,00
897	30/12/2017	1594	30/12/2017	STASATURA TUBAZIONE ACQUE NERE PULIZIA COLLI E VIDEOISPEZIONE	427,00
Totale Spesa —>					4.398,00
Spese Personali					4.398,00
N. Mov.	Data Mov.	Descrizione	Unità	Condomino	Importo
970	16/05/2017	SOLLECITO PAGAMENTO	24	MUZZI	166,70
865	14/09/2017	SOLLECITO QUOTE	2	ENOTECA I TERZI	12,20
866	14/09/2017	SOLLECITO QUOTE	3	SOC. IL POGGIOLO SRL	12,20
867	14/09/2017	SOLLECITO QUOTE	7	PISANESCHI	12,20
868	14/09/2017	SOLLECITO QUOTE	8	DE LUCA ANTONIO	12,20
869	14/09/2017	SOLLECITO QUOTE	10	GIOIA ANNA	12,20
870	14/09/2017	SOLLECITO QUOTE	16	PECCIARELLI SETTIMIO	12,20
871	14/09/2017	SOLLECITO QUOTE	17	SOC. PRIMA SRL	12,20
872	14/09/2017	SOLLECITO QUOTE	18	CORRADESCHI GIANNA	12,20
873	14/09/2017	SOLLECITO QUOTE	19	PERICCIOLI ALBERTO	12,20
874	14/09/2017	SOLLECITO QUOTE	21	BALESTRI/FRANCI LUCIANO/MA	12,20
875	14/09/2017	SOLLECITO QUOTE	23	VALENTI PESCHINI	12,20
876	14/09/2017	SOLLECITO QUOTE	24	MUZZI	12,20
877	14/09/2017	SOLLECITO QUOTE	25	NOCENTINI ROSCIOLI CARLA	12,20
911	31/12/2017	SALDO LAVORI TETTO E GRONDA P.ZZA INDIPENDENZA	1	FALORNI ALESSANDRO	279,12
912	31/12/2017	SALDO LAVORI TETTO E GRONDA P.ZZA INDIPENDENZA	2	ENOTECA I TERZI	195,53

GESTIONE ORDINARIA 2017 (01/01/2017 - 31/12/2017)

Spese

Consuntivo

Spese Personali

N. Mov.	Data Mov.	Descrizione	Unità		Condomino	Importo
913	31/12/2017	SALDO LAVORI TETTO E GRONDA P.ZZA INDIPENDENZA	3	P	SOC. IL POGGIOLO SRL	670,62
914	31/12/2017	SALDO LAVORI TETTO E GRONDA P.ZZA INDIPENDENZA	5	P	LAGHI PASINI	244,71
915	31/12/2017	SALDO LAVORI TETTO E GRONDA P.ZZA INDIPENDENZA	7	I	STUDIO MEDICO ODONTOIATRIC	388,72
916	31/12/2017	SALDO LAVORI TETTO E GRONDA P.ZZA INDIPENDENZA	8	P	DE LUCA ANTONIO	535,15
917	31/12/2017	SALDO LAVORI TETTO E GRONDA P.ZZA INDIPENDENZA	10	P	GIOIA ANNA	5.329,56
919	31/12/2017	SALDO LAVORI TETTO E GRONDA P.ZZA INDIPENDENZA	22	P	CORTECCI GIANNI	107,76
920	31/12/2017	SALDO LAVORI TETTO E GRONDA P.ZZA INDIPENDENZA	26	P	COSTRUZIONI CHIARA SAS DI	74,68
921	31/12/2017	SALDO LAVORI TETTO E GRONDA P.ZZA INDIPENDENZA	28	P	COMUNE DI SIENA	1.375,82
922	31/12/2017	SALDO LAVORI TETTO E GRONDA P.ZZA INDIPENDENZA	27	P	SANTINI SILVIA	122,81
923	31/12/2017	SALDO LAVORI TETTO E GRONDA P.ZZA INDIPENDENZA	11	P	FINESCHI GIANNI	463,34
972	29/03/2018	SOLLECITO QUOTE 2017	17	P	SOC. PRIMA SRL	190,27

Totale Spese Gestione :

13.156,91

Totale Spese Personali:

Totale Gestione + Spese Personali:

23.466,30

10.309,39



Unità	Nome e Cognome	Millesimi PROP.TA GENERA	Millesimi SCALE ABITA	Millesimi SCALE UFFICI	A Porta FOGNA TUTTO PIZZA	Millesimi TETTO C	A Porta FOGNA P.TA I TERZI	Millesimi ASSICURA ZIONE
1		69,5800 134,22			1,0000 26,62	286,4000 189,02		69,5800 211,62
2	ENOTECA I TERZI		100,0200 174,33		1,0000 26,62			
3		116,2800 224,30			1,0000 26,62	314,7600 207,74		116,2800 353,65
5		2,5400 4,90	92,7500 161,66		1,0000 26,62			2,5400 7,73
6		42,9800 82,91					1,0000 56,12	42,9800 130,72
7	P DO I	184,3200 355,55	134,2300	78,0000	1,0000	398,8400 263,23	1,0000	184,3200
7			233,95	453,09	26,62		56,12	560,58
8		68,8200 132,75	106,9200 186,35		1,0000 26,62			68,8200 209,31
9		16,8400 32,48			1,0000 26,62			16,8400 51,22
10		7,4400 14,35	167,7800 292,43	22,0000 127,80	1,0000 26,62			7,4400 22,63
11		204,1000 393,70	144,6200 252,06		1,0000 26,62			204,1000 620,74
12		88,1200 169,98	110,4900 192,58		1,0000 26,62			88,1200 268,01
13		88,1200 169,98	110,4900 192,58		1,0000 26,62		1,0000 56,12	88,1200 268,01
14		20,8000 40,12					1,0000 56,12	20,8000 63,26
15		34,4600 66,47					1,0000 56,12	34,4600 104,81
16		35,4000 68,29			1,0000 26,62			35,4000 107,66
17			32,7000 56,99		1,0000 26,62			
18	VN				1,0000 26,62			
19					1,0000 26,62			
20	JN				1,0000 26,62			
21					1,0000 26,62			
22		20,2000 38,96			1,0000 26,62			
23					1,0000 26,62			
24					1,0000 26,62			
25	L				1,0000 26,62			
26	R				1,0000 26,62			
27								
28								
Totali Generali		1000,0000 1.928,96	1000,0000 1.742,93	100,0000 580,89	22,0000 -0,04 585,60	1000,0000 0,01 660,00	5,0000 280,60	979,8000 -0,02 2.979,93

Firma Di: GUERRINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. P. IVA n. 01129450529



Unità	Nome e Cognome	Millesimi	FOGNA CO RTE INGR ESSO	Arr.	Sp.Pers. + More	Saldo Prec.	Totale Unità	Anticipi e Spese Pagati	Saldo Consuntivo
1		1,0000	191,22	-0,01	279,12	1.621,84	2.653,65	2.210,87	442,78
2	ENOTECA I TERZI				207,73	3.512,67	3.921,35		3.921,35
3		1,0000	191,22		662,82	2.091,48	3.777,83	2.851,39	926,44
5				-0,01	244,71	1.008,33	1.453,94	1.472,55	-18,61
6				-0,01		865,25	1.134,99	1.173,70	-38,71
7		4,0000	764,87		12,20	1.851,09	3.246,94	2.404,05	842,89
7	P I			0,01	388,72	4.668,27	6.387,36	6.222,00	165,36
8		4,0000	764,87		547,35	2.289,26	4.156,51	2.335,15	1.821,36
9		2,0000	382,43			723,13	1.215,88	856,56	359,32
10		2,0000	382,43		5.341,76	1.740,47	7.948,49	6.199,79	1.748,70
11		4,0000	764,87		463,34	5.949,57	8.470,90	7.991,70	479,20
12		3,0000	573,65	-0,01		3.250,68	4.481,51	4.043,40	438,11
13		1,0000	191,22	-0,01		2.296,71	3.201,23	3.126,93	74,30
14						394,17	553,67	562,79	-9,12
15						570,14	797,54	787,00	10,54
16					12,20	2.224,83	2.439,60		2.439,60
17					208,47	3.177,60	3.469,68		3.469,68
18					12,20	325,11	363,93	168,00	195,93
19					12,20	167,01	205,83	182,08	23,75
20						397,63	424,25		424,25
21					12,20	154,81	193,63	175,00	18,63
22		1,0000	191,22		107,76	92,35	456,91	468,20	-11,29
23					12,20	486,32	525,14		525,14
24					178,90	3.627,89	3.833,41		3.833,41
25					12,20	2.168,07	2.206,89		2.206,89
26					74,68	5,12	106,42	144,57	-38,15
27					122,81		122,81	122,00	0,81
28					1.375,82		1.375,82	1.375,82	
Totali Generali		23,0000	4.398,00		10.309,39	45.659,80	69.126,10	44.873,55	24.252,55





GESTIONE E SERVIZI
IMMOBILIARI

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI PAOLONI & C. snc

di PAOLONI - BIANCUCCI - MAFFEI
Strada Masetana, 106 - 53100 Siena
Tel. 0577/43104 - Fax 0577/249725
Mail: studiopaoloni@sivagest.com
PROFESSIONE ESERCITATA AI SENSI DELLA L. N. 4/2013



Claudio Paoloni
Certificato UNI 10801
N°564/Rev.00

Condominio di VIA DEI TERMINI N. 3/11 – Siena –

RELAZIONE INTEGRATIVA DEL BILANCIO CONDOMINIALE 2018

(dall'01.01.2018 al 31.12.2018)

Legge 220/2012 art. 1130 bis

- Spese Proprietà Generale

Le spese sono diminuite anche se di poco rispetto all'esercizio precedente 2017 pari a € - 41,48 ed un risparmio rispetto al preventivo 2017 di € - 1.112,52.

- Spese Scale

Le spese sono rimaste in linea rispetto all'esercizio precedente con un aumento minimo di € 59,57 in relazione al preventivo spese 2017 c'è stato una diminuzione pari ad € - 316,61.

- Fognature

Le spese sono aumentate rispetto al consumo 2017 in modo minimo pari a € 24,40 e in relazione al preventivo 2017 abbiamo avuto un risparmio pari ad € - 9,40.

- Assicurazione

Le spese è diminuite rispetto al bilancio 2017 per un importo pari ad € - 3,00, mentre in relazione al preventivo 2017 è rimasta invariata.

Siena, 15 Aprile 2019

L'Amministratore
Maffei Mirella



GESTIONE ORDINARIA 2018 (01/01/2018 - 31/12/2018)

Spese							Consuntivo
1 PROPRIETA' GENERALE							
1 CANCELLERIA, POSTALI, VARIE							375,76
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo	
947	17/03/2018	90	17/03/2018	INFORMATIVA PRIVACY		73,20	
963	31/03/2018	596	31/03/2018	INVIO POSTA		3,66	
944	31/08/2018	30185	31/08/2018	AGGIORNAMENTO INFORMATIVA PRIVACY		30,50	
939	31/12/2018		31/12/2018	CANCELLERIA 2018		268,40	
2 COMPETENZE BANCARIE							239,87
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo	
937	31/12/2018		31/12/2018	SPESE TENUTA C/C		239,87	
3 MANUTENZIONE IMMOBILE							0,00
5 COMPENSO AMMINISTRATORE							976,00
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo	
938	31/12/2018	588	31/12/2018	COMPENSO AMMINISTRATORE		976,00	
6 MODELLI FISCALI							295,85
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo	
935	19/03/2018	297	19/03/2018	ELABORAZIONE MOD CU/2018		122,00	
941	21/11/2018	617	21/11/2018	COMPILAZIONE MOD 770/18		137,25	
940	31/12/2018		31/12/2018	ELENCO FORNITORI 2018		36,60	
Totale Spesa -->							1.887,48
2 SCALE ABITAZIONI							
1 LUCE SCALE (75%)							198,19
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo	
966	11/06/2018	211568	11/06/2018	BOLLETTA ENERGIA FEBBRAIO-MAGGIO 2018		23,54	
965	07/08/2018	303223	07/08/2018	BOLLETTA ENERGIA GIUGNO-LUGLIO 2018		35,24	
964	16/10/2018	414194	16/10/2018	BOLLETTA ENERGIA MAGGIO-LUGLIO 2018		49,85	
963	13/12/2018	507896	13/12/2018	BOLLETTA ENERGIA OTTOBRE-NOVEMBRE 2018		43,39	
962	11/02/2019	38740	11/02/2019	BOLLETTA ENERGIA DICEMBRE 2018-GENNAIO 2019		46,17	
2 PULIZIA SCALE							1.152,47
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo	
959	22/02/2018	163	22/02/2018	PULIZIA SCALE GENNAIO 2018		96,04	
956	03/05/2018	428	03/05/2018	PULIZIA SCALE FEBBRAIO-MARZO 2018		192,08	
954	01/06/2018	142	01/06/2018	PULIZIA SCALE APRILE-MAGGIO 2018		192,08	
955	31/12/2018	1269	31/12/2018	PULIZIA SCALE GIUGNO-DICEMBRE 208		672,27	
3 MANUTENZIONE SCALE							550,56
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo	
948	31/01/2018	74	31/01/2018	SOSTITUZIONE LAMPADE E RIPARAZIONE CITOFOINI		225,20	
943	31/03/2018	13797	31/03/2018	VERIFICA MESSA A TERRA		229,36	
950	31/03/2018	191	31/03/2018	SOSTITUZIONE LAMPADE		75,37	
951	31/05/2018	290	31/05/2018	RIPARAZIONE CAMANELLIERA		20,63	
Totale Spesa -->							1.901,22
3 SCALE UFFICI							
1 LUCE SCALE (25%)							66,05
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo	
966	11/06/2018	211568	11/06/2018	BOLLETTA ENERGIA FEBBRAIO-MAGGIO 2018		7,84	
965	07/08/2018	303223	07/08/2018	BOLLETTA ENERGIA GIUGNO-LUGLIO 2018		11,75	
964	16/10/2018	414194	16/10/2018	BOLLETTA ENERGIA MAGGIO-LUGLIO 2018		16,61	
963	13/12/2018	507896	13/12/2018	BOLLETTA ENERGIA OTTOBRE-NOVEMBRE 2018		14,46	
962	11/02/2019	38740	11/02/2019	BOLLETTA ENERGIA DICEMBRE 2018-GENNAIO 2019		15,39	
2 PULIZIA SCALE							384,13
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo	
959	22/02/2018	163	22/02/2018	PULIZIA SCALE GENNAIO 2018		32,01	
956	03/05/2018	428	03/05/2018	PULIZIA SCALE FEBBRAIO-MARZO 2018		64,02	
954	01/06/2018	142	01/06/2018	PULIZIA SCALE APRILE-MAGGIO 2018		64,02	
955	31/12/2018	1269	31/12/2018	PULIZIA SCALE GIUGNO-DICEMBRE 208		224,08	
3 MANUTENZIONE SCALE							31,99
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo	
950	31/03/2018	191	31/03/2018	SOSTITUZIONE LAMPADE		25,12	
951	31/05/2018	290	31/05/2018	RIPARAZIONE CAMANELLIERA		6,87	
Totale Spesa -->							482,17
4 FOGNATURA TUTTO PIZZA							
1 MANUTENZIONE PERIODICA							610,00
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo	
946	17/03/2018	304	17/03/2018	STASATURA E LAVAGGIO POZZETTO		341,60	
942	22/11/2018	1256	22/11/2018	STASATURA E PULIZIA POZZETTO		268,40	



RENDICONTO CONSUNTIVO

GESTIONE ORDINARIA 2018 (01/01/2018 - 31/12/2018)

Spese						Consuntivo
5 ASSICURAZIONE						610,00
1 POLIZZA GLOBALE FABBRICATO						
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo
936	19/03/2018		19/03/2018	POLIZZA GLOBALE FABBRICATO	2.976,93	2.976,93
Totale Spesa →						2.976,93
6 TETTO D						
1 MANUTENZIONE						
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo
980	20/11/2018	57	20/11/2018	NOTULA GEOM. MUCCI	714,85	768,60
982	31/12/2018		31/12/2018	QUOTA PARTE FINESCHI		-53,75
Totale Spesa →						714,85
8 TETTO 'B'						
1 MANUTENZIONE TETTO						
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo
949	05/06/2018	62	05/06/2018	RIPARAZIONE TETTO	1.210,00	1.210,00
Totale Spesa →						1.210,00
9 FOGNATURA PIAZ.TA I TERZI						
1 MANUTENZIONE FOGNATURA SARDELLI						
N. Mov.	Data Mov.	N. Doc.	Data Doc.	Descrizione		Importo
945	30/05/2018	600	30/05/2018	STASATURA E PULIZIA POZZETTO	280,60	280,60
Totale Spesa →						280,60
Spese Personali						
N. Mov.	Data Mov.	Descrizione	Unità	Condomino		Importo
971	17/04/2018	F23 PRATICA LEGALE	24	MUZZI		200,00
969	10/07/2018	SPESE VIVE PRATICA LEGALE	24	MUZZI		96,90
968	18/07/2018	SPESE VIVE PRATICA LEGALE	24	MUZZI		204,67
979	28/12/2018	GESTIONE SINISTRO 18.09.2018	7	PISANESCHI		122,00
981	31/12/2018	NOTULA GEOM. MUCCI - TETTO D	11	FINESCHI GIANNI		53,75
967	01/03/2019	DECRETO INGIUNTIVO 305/2018	24	MUZZI		2.458,75
Totale Spese Gestione :						10.063,25
Totale Spese Personali:						3.136,07
Totale Gestione + Spese Personali:						13.199,32



Unità	Nome e Cognome	Millesimi	TETTO D	Arr.	Sp.Pers. + More	Saldo Prec.	Totale Unità	Anticipi e Spese Pagati	Saldo Consuntivo
1						442,79	838,21		838,21
2	ENOTECA I TERZI					3.921,35	4.138,03		4.138,03
3						926,44	1.613,29		1.613,29
5						-18,61	200,51		200,51
6						-38,70	292,64		292,64
7						842,89	1.478,44		1.478,44
7	P ID I			0,01	122,00	165,36	1.439,32		1.439,32
8				-0,01		1.821,36	2.491,91		2.491,91
9						359,32	493,72		493,72
10		776,7300	555,25			1.748,70	2.803,14		2.803,14
11				0,01	53,75	479,20	2.168,00		2.168,00
12						438,11	1.369,31		1.369,31
13						74,30	801,07		801,07
14				-0,01		-9,12	179,80		179,80
15						10,54	287,34		287,34
16						2.439,60	2.692,84		2.692,84
17						3.469,68	3.558,37	3.417,50	140,87
18	N					195,93	222,45		222,45
19						23,75	50,27		50,27
20	N					424,25	450,77		450,77
21						18,63	45,15		45,15
22						-11,29	83,20		83,20
23						525,14	551,66		551,66
24					2.960,32	3.833,41	6.820,25		6.820,25
25						2.206,89	2.233,41		2.233,41
26						-38,15	-11,63		-11,63
27						0,81	0,81		0,81
28		223,2700	159,60				159,60		159,60
Totali Generali		1000,0000	714,85		3.136,07	24.252,58	37.451,90	3.417,50	34.034,40



Firmato Da: GUERRINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 511b921f2345e77064dbcd89bfaaab8c



GESTIONE ORDINARIA 2019 (01/01/2019 - 31/12/2019)

Spese	Preventivo
1 PROPRIETA' GENERALE	
1 CANCELLERIA, POSTALI, VARIE	400,00
2 COMPETENZE BANCARIE	250,00
3 MANUTENZIONE IMMOBILE	1.350,00
5 COMPENSO AMMINISTRATORE	1.100,00
6 MODELLI FISCALI	300,00
Totale Spesa →	3.400,00
2 SCALE ABITAZIONI	
1 LUCE SCALE (75%)	250,00
2 PULIZIA SCALE	1.300,00
3 MANUTENZIONE SCALE	350,00
Totale Spesa →	1.900,00
3 SCALE UFFICI	
1 LUCE SCALE (25%)	100,00
2 PULIZIA SCALE	500,00
3 MANUTENZIONE SCALE	200,00
Totale Spesa →	800,00
4 FOGNATURA TUTTO PIZZA	
1 MANUTENZIONE PERIODICA	600,00
2 FONDO CASSA	8.000,00
Totale Spesa →	8.600,00
5 ASSICURAZIONE	
1 POLIZZA GLOBALE FABBRICATO	3.000,00
Totale Spesa →	3.000,00
9 FOGNATURA PIAZZA I TERZI	
1 MANUTENZIONE FOGNATURA !	300,00
Totale Spesa →	300,00
Totale Spese Gestione :	18.000,00



Unità	Nome e Cognome	Millesimi PROP.TA GENERA	Millesimi SCALE ABITA	Millesimi SCALE UFF	A Porta FOGNA PIZZA	Millesimi TETTO B	A Porta FOGNA TERZI	Millesimi ASSICURA ZIONE
1		69,5800	236,57					
2	ENOTECA I TERZI		100,0200	190,04	1,0000	373,91	21,6200	69,5800 213,04
3		116,2800	395,35		1,0000	373,91		
5		2,5400	8,64	92,7500	1,0000	373,91		116,2800 356,03
6		42,9800	146,13		1,0000	373,91	3,1000	2,5400 7,78
7	P I	184,3200	626,69	134,2300	78,0000		1,0000 60,00	42,9800 131,60
7				255,04	624,00	1,0000	1,0000 60,00	184,3200 564,36
8		68,8200	233,99	106,9200	203,15			
9		16,8400	57,26			1,0000	373,91	84,1000
10		7,4400	25,30	167,7800	318,78	22,0000	176,00	1,0000 373,91
11		204,1000	693,94	144,6200	274,78			1,0000 373,91
12		88,1200	299,61	110,4900	209,93			1,0000 373,91
13		88,1200	299,61	110,4900	209,93			1,0000 373,91
14		20,8000	70,72					1,0000 60,00
15		34,4600	117,16					1,0000 60,00
16		35,4000	120,36					1,0000 60,00
17			32,7000	62,13		1,0000	373,91	43,2600
18						1,0000	373,91	
19						1,0000	373,91	
20						1,0000	373,91	
21						1,0000	373,91	
22		20,2000	68,68			1,0000	373,91	
23						1,0000	373,91	24,6600
24						1,0000	373,91	
25						1,0000	373,91	
26	R					1,0000	373,91	
27						1,0000	373,91	
28								
Totali Generali		1000,0000 -0,01 3.400,00	1000,0000 1.900,00	100,0000 800,00	22,0000 0,06 8.600,00	1000,0000	9,0000 300,00	979,8000 3.000,00

Firmato Da: GUERINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NOC



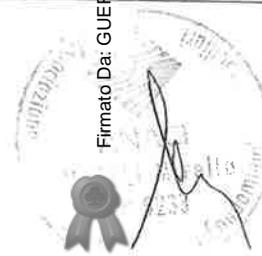
Unità	Nome e Cognome	Millesimi TETTO D	Arr.	Sp.Pers. + More	Totale Preventivo	Saldo Prec.	Totale Unità
1			0,01		823,53	838,21	1.661,74
2	ENOTECA I TERZI				563,95	4.138,03	4.701,98
3			0,01		1.125,30	1.613,29	2.738,59
5					566,55	200,52	767,07
6					337,73	292,65	630,38
7					626,69	1.478,44	2.105,13
7					1.877,31	1.439,32	3.316,63
8					1.021,77	2.491,92	3.513,69
9					482,73	493,72	976,45
10		776,7300			916,77	2.803,14	3.719,91
11					2.341,47	2.168,01	4.509,48
12					1.153,26	1.369,30	2.522,56
13					1.213,26	801,06	2.014,32
14					194,41	179,81	374,22
15			0,01		282,68	287,34	570,02
16					602,66	2.692,84	3.295,50
17					436,04	140,87	576,91
18					373,91	222,45	596,36
19					373,91	50,27	424,18
20					373,91	450,77	824,68
21					373,91	45,15	419,06
22					442,59	83,20	525,79
23					373,91	551,66	925,57
24					373,91	6.820,25	7.194,16
25					373,91	2.233,41	2.607,32
26					373,91	-11,63	362,28
27						0,81	0,81
28		223,2700				159,60	159,60
Totali Generali		1000,0000			0,02 18.000,00	34.034,41	0,02 52.034,41



Rate di Spesa

Gestione: 30 - Gestione Ordinaria 2019 Dal 01/01/2019 al 31/12/2019

Unità	Anagrafica	Totale	Saldo Prec.	Totale	1^ Rata	2^ Rata	3^ Rata
		Preventivo	Accorpato a Rata 01	Dovuto	01/05/2019	01/08/2019	01/10/2019
					33,340 %	33,330 %	33,330 %
1	P=I	823,53	838,21	1.661,74	1.111,74	275,00	275,00
2	P=I ENOTECA I TERZI	563,95	4.138,03	4.701,98	4.325,98	188,00	188,00
3	P=I	1.125,29	1.613,29	2.738,58	1.988,58	375,00	375,00
5	P=I	566,56	200,52	767,08	389,08	189,00	189,00
6	P=I	337,73	292,65	630,38	404,38	113,00	113,00
7	P I	626,69	1.478,44	2.105,13	1.687,13	209,00	209,00
8	P=I	1.877,31	1.439,32	3.316,63	2.064,63	626,00	626,00
9	P=I	1.021,77	2.491,92	3.513,69	2.831,69	341,00	341,00
10	P=I	482,73	493,72	976,45	654,45	161,00	161,00
11	P=I	916,78	2.803,14	3.719,92	3.109,92	305,00	305,00
12	P=I	2.341,47	2.168,01	4.509,48	2.949,48	780,00	780,00
13	P=I	1.153,26	1.369,30	2.522,56	1.752,56	385,00	385,00
14	P=I	1.213,26	801,06	2.014,32	1.204,32	405,00	405,00
15	P=I	194,41	179,81	374,22	244,22	65,00	65,00
16	P=I	282,68	287,34	570,02	382,02	94,00	94,00
17	P=I	602,66	2.692,84	3.295,50	2.893,50	201,00	201,00
18	P=I	436,04	140,87	576,91	286,91	145,00	145,00
19	P=I	373,91	222,45	596,36	346,36	125,00	125,00
20	P=I	373,91	50,27	424,18	174,18	125,00	125,00
21	P=I	373,91	450,77	824,68	574,68	125,00	125,00
22	P=I	373,91	45,15	419,06	169,06	125,00	125,00
23	P=I	442,59	83,20	525,79	229,79	148,00	148,00
24	P=I	373,91	551,66	925,57	675,57	125,00	125,00
25	P=I	373,91	6.820,25	7.194,16	6.944,16	125,00	125,00
26	P=I	373,91	2.233,41	2.607,32	2.357,32	125,00	125,00
27	P=I	373,91	-11,63	362,28	112,28	125,00	125,00
28	P=I	0,00	0,81	0,81	0,81	0,00	0,00
	Totale	0,00	159,60	159,60	159,60	0,00	0,00
	Totale	17.999,99	34.034,41	52.034,40	40.024,40	6.005,00	6.005,00





Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo

Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI SIENA GROSSETO E AREZZO

Via di Città 138/140 – 53100 SIENA

Tel: centralino +39 0577 248111 – fax +39 0577 270245

E-mail: sabap-si@beniculturali.it – PEC: mbac-sabap-si@mailcert.beniculturali.it

Sito internet: www.sabap-siena.beniculturali.it

Per. Ind. Andrea GUERRINI
Via Mentana, 144/A – SIENA

andrea.guerrini@pec.eppi.it

OGGETTO: **SIENA - Via dei Termini, 3, -** Immobile identificato al N.C.E.U.: **Foglio 131, part. 295, subb. 17 e 28-**

Proprietà: SOCIETA' "I TERZI" DI INCARNATO MICHELINO & C. SAS

D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Certificazione di vincolo

A seguito della richiesta pervenuta in data 28/12/2020, acquisita al prot. n. 29093 del 29/12/2020, visti gli atti d'ufficio,

SI CERTIFICA

che l'immobile sito nel Comune di Siena, via dei Termini, 3, identificato al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) nel **foglio 131, part. 295, subb. 17 e 28**, è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi della ex L. 1089/1939 con Decreto Ministeriale del 16/06/1995.

Si comunica, inoltre, che ai sensi dell'art. 59 del Decreto Legislativo 42/2004 sono stati assolti gli obblighi di denuncia di trasferimento della proprietà dei beni culturali.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 15 della Legge 12 novembre 2011 n. 183, il presente certificato non può essere prodotto agli Organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Sono stati assolti gli obblighi di bollo.

Si comunica che il Responsabile del Procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. è il Dr. Jacopo Tabolli, Coordinatore dell'Ufficio Vincoli (Via di Città nn. 138/140, Siena; tel. 0577/248111, jacopo.tabolli@beniculturali.it), al quale, gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali e ulteriori chiarimenti.

IL SOPRINTENDENTE
Andrea MUZZI

JT/ma

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e SOSTITUISCE il documento cartaceo e la firma autografa





CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

L'anno 2017, il giorno 31 del mese di ottobre, in Siena, tra i sigg.ri:

- **Zaccarelli Giuliana**, nata a Forlì il 25 settembre 1938 e residente a Siena in via C. Pisacane 136, c.f. **ZCC GLN38P65 D704P**;

- **Pecciarelli Simone**, nato a Siena il 30 aprile 1968 e ivi residente in via dei Rossi 84, c.f. **PCC SMN 68D30 I726F**;

- **Lotti Irene**, nata a Cecina (LI) l'8 aprile 1979 e residente a Orbetello (GR) in via Mura di Levante 98, c.f. **LTT RNI 79D48 C415H**, che interviene non in proprio, ma quale genitore esercente la potestà genitoriale sulle figlie minori Pecciarelli Gemma e Pecciarelli Linda; di seguito unitariamente indicati anche come "proprietari" o "locatori";

e

- **Galano Luciano**, nato a Salerno il 28 marzo 1951 e residente a Siena in via Camollia 128, il quale interviene non in proprio ma quale Amministratore Unico della società **MITHRA srl** con sede in Siena piazza dell'Abbadia n. 4, capitale sociale euro 20.000 (versati euro 6.000), C.F./P.I. e iscrizione al registro imprese della provincia di Siena n. **01447540525**, REA n. SI-148518, di seguito indicata anche come "conduttore" o "locatario";

viene formata la presente scrittura privata, redatta in due originali, per convenire e stipulare quanto segue.

PREMESSA

I signori Giuliana Zaccarelli per la quota del 50%, Simone Pecciarelli per la quota del 25%, Gemma e Linda Pecciarelli (rappresentate come sopra) per la quota del 25%, e congiuntamente per l'intero, sono proprietari di un fondo ad uso commerciale, sito in Siena alla via dei Termini n.7, costituito da un locale al piano terra, con servizio e accessori, della superficie catastale di mq. 127, già condotto in locazione da Mithra srl, subentrata a "I Terzi di Siena srl" con contratto di affitto di azienda rogito notaio Coppini del 28 marzo 2017 reg.to a Siena il 10 aprile detto al n. 2279 serie 1T, in forza di contratto di locazione del 9 luglio 2008 reg.to a Siena l'8 agosto detto al n. 5175 mod. 3, stipulato con il dante causa degli odierni proprietari, che le parti intendono risolvere, come effettivamente risolvono, contestualmente alla stipula di questo contratto.

Il locale è identificato all'NCEU del Comune di Siena al **foglio 131, particelle unite 293, sub 1, e 295, sub. 22, categoria C/1, (Z.C. 1, cl. 3, cons. 121 mq.) e R.C. di € 1.643,52.**

1- OGGETTO DEL CONTRATTO E CERTIFICAZIONE A.P.E.

La premessa è parte integrante e sostanziale di questo contratto.

I proprietari concedono in locazione alla MITHRA srl, che a tale titolo accetta, l'immobile identificato in premessa e dichiarano che esso è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche e dotato di impianto elettrico come visto e piaciuto, nonché di impianto di riscaldamento e condizionamento comprensivo di caldaia.

I locatori dichiarano altresì che alla unità immobiliare è stata attribuita la classe energetica "D", giusta certificazione rilasciata dal geom. Cesare Gasparri in data 25 maggio 2017, della quale il locatario dichiara di avere preso visione.

2- DURATA, DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 1° novembre 2017 e termine al 31 ottobre 2023 e si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per ulteriori 6 (sei) anni.

Alla prima scadenza, i locatori potranno esercitare il diniego al rinnovo del contratto esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 della Legge n. 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

3- CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo viene convenuto e stabilito in € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 2.000,00 (euro duemila/00), entro il giorno 5 di ogni mese, con bonifico sul c/c intestato ai locatori presso la Banca Widiba IBAN n. **IT93I 03442 14239 0000 3518 1607**.

I locatori rinunciano al deposito cauzionale previsto dalle consuetudini.

4- ONERI ACCESSORI

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 della Legge n. 392/78, ivi comprese le spese condominiali e quelle relative alla manutenzione e al funzionamento degli impianti e degli spazi comuni, il cui pagamento, così come quello dei canoni di locazione, non potrà essere sospeso o ritardato per alcun motivo.

5- INDENNITA' DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

Il locale viene concesso in locazione per l'attività di caffetteria-enoteca, essendo il locatario già in possesso dei relativi permessi amministrativi, ed è fatto divieto al conduttore di mutarne la destinazione d'uso senza preventiva autorizzazione scritta dei proprietari.

Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, le parti espressamente dichiarano:

- il conduttore, che l'attività esercitata comporta contatti diretti con il pubblico;
- i locatori, che il locale è idoneo all'uso per l'attività di caffetteria-enoteca.

Il diritto all'indennità è escluso per le ipotesi previste dal successivo numero 12.

In caso di cessione della proprietà del locale in costanza del rapporto di locazione, i proprietari concedono al conduttore il diritto di prelazione all'acquisto, che dovrà essere esercitato per iscritto entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione, anch'essa in forma scritta, proveniente dalla proprietà.

6- STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara che i locali oggetto di questo contratto sono stati visitati e trovati in buono stato, e che sono di suo completo gradimento e idonei all'uso convenuto, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

7- MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETA'



Il conduttore si assume l'obbligo di eseguire a propria cura e spese la manutenzione ordinaria dell'immobile e le riparazioni di piccola manutenzione e degli impianti elettrico, idrico, gas e condizionamento.

I locatori fanno espresso divieto al conduttore di eseguire lavori di modifica che alterino lo stato dell'immobile, salvo che siano autorizzati in forma scritta.

È autorizzata però, sin da ora, l'esecuzione a cura e spese del locatario, delle opere e degli impianti necessari per ottenere dalle competenti autorità le autorizzazioni e i permessi che legittimano l'esercizio e la continuazione dell'attività commerciale. Tali lavori dovranno, in ogni caso, essere visti preventivamente dalla proprietà ed essere conformi alla normativa edilizia, ai regolamenti comunali e ad ogni altra previsione normativa vigente.

Il conduttore ha diritto di rimuovere gli impianti da lui stesso installati con il consenso dei proprietari, purché siano rimovibili e asportabili senza arrecare danno all'immobile.

I miglioramenti e le addizioni non asportabili, anche se autorizzati, rimangono acquisiti alla proprietà a titolo gratuito, senza che il conduttore possa pretendere alcunché a titolo di corrispettivo e/o di indennità.

Resta salvo il diritto dei proprietari di pretendere, a cura e spese del conduttore, il ripristino dello stato originario dell'immobile.

8- DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

È vietata la cessione del contratto e la sublocazione anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 della Legge n. 392/78.

Nel caso che la cessione del contratto o la sublocazione siano autorizzate dalla proprietà, e così pure nell'ipotesi di cui all'art. 36 della Legge n. 392/78, il conduttore resterà obbligato in solido con il terzo subentrante o sublocatario per tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto, con particolare riferimento alla precedente clausola 3.

9- ESONERO DI RESPONSABILITA' DEL LOCATORE

Il conduttore esonera espressamente i locatori da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a terzi per fatti od omissioni imputabili a lui o ai suoi dipendenti.

I locatori sono altresì esonerati da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla loro volontà.

10- DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga a usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il locatore, previo preavviso, potranno ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

11- RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali oggetto del contratto, tenendo comunque indenne la proprietà da ogni responsabilità, ed è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie che a qualsiasi titolo, causa o evento dovesse arrecare a condomini o vicini.

12- RISOLUZIONE ESPRESSA E RECESSO DEL CONDUTTORE

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione d'uso), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione del contratto e di sublocazione) comporterà la risoluzione immediata del contratto, senza necessità di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

Il conduttore ha facoltà di recesso, purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In caso di recesso anticipato per giusta causa, la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, dovrà essere esplicitamente addotta.

Verificandosi tali ipotesi, i locatori non saranno tenuti a corrispondere alcuna indennità per perdita dell'avviamento.

13- IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

L'imposta di Registro dovuta per questo contratto è a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna; quella di Bollo è a carico esclusivo del conduttore.

Il conduttore si accolla l'onere di provvedere alla registrazione di questo contratto e al versamento dell'imposta di Registro anche per i rinnovi annuali, ed è autorizzato sin da ora a compensare il 50% di spettanza dei locatori con il primo canone di locazione scadente dopo il versamento dell'imposta.

14- NORME APPLICABILI E FORO COMPETENTE

Per quanto non espressamente previsto in questo contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente del codice civile e alle leggi in materia di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo.

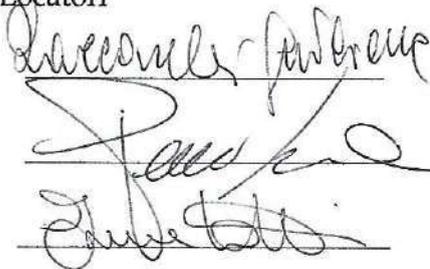
Per le controversie che dovessero insorgere il foro competente è quello di Siena, e a tal fine il locatore elegge domicilio nella sua abitazione come sopra indicata, il conduttore nei locali oggetto di locazione oppure, ove più non li occupi o li detenga, presso la sua sede legale come sopra individuata.

I Locatori
Giuliana Zaccarelli

Simone Pecciarelli

Irene Lotti

I Locatori



Il Locatario
p. MITHRA srl
l'Amministratore Unico
Luciano Galano



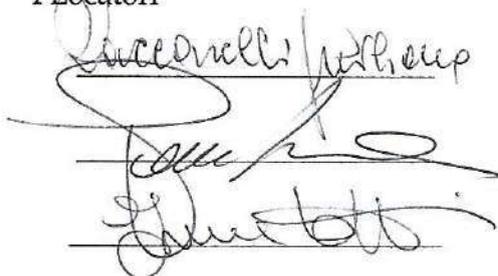
Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle clausole contenute in questo contratto, dichiarano di approvare espressamente quelle contrassegnate dai numeri 3, 5, 7, 8, 9, 11 e 12.

I Locatori
Giuliana Zaccarelli

Simone Pecciarelli

Irene Lotti

I Locatori



Il Locatario
p. MITHRA srl
l'Amministratore Unico
Luciano Galano



REGISTRATO A SIENA IL 30 NOV. 2017

AL N° 8193 MOD. 3T

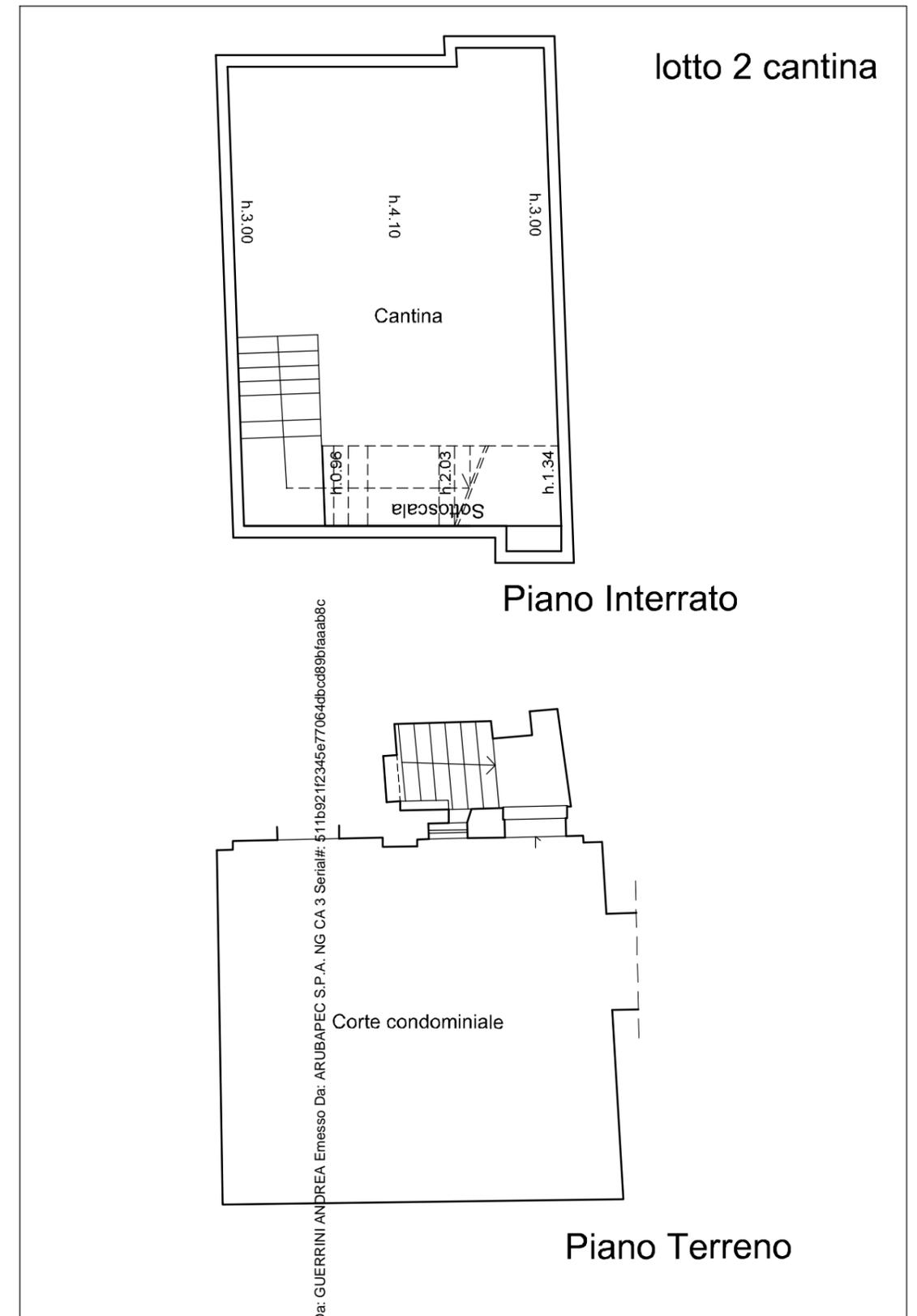
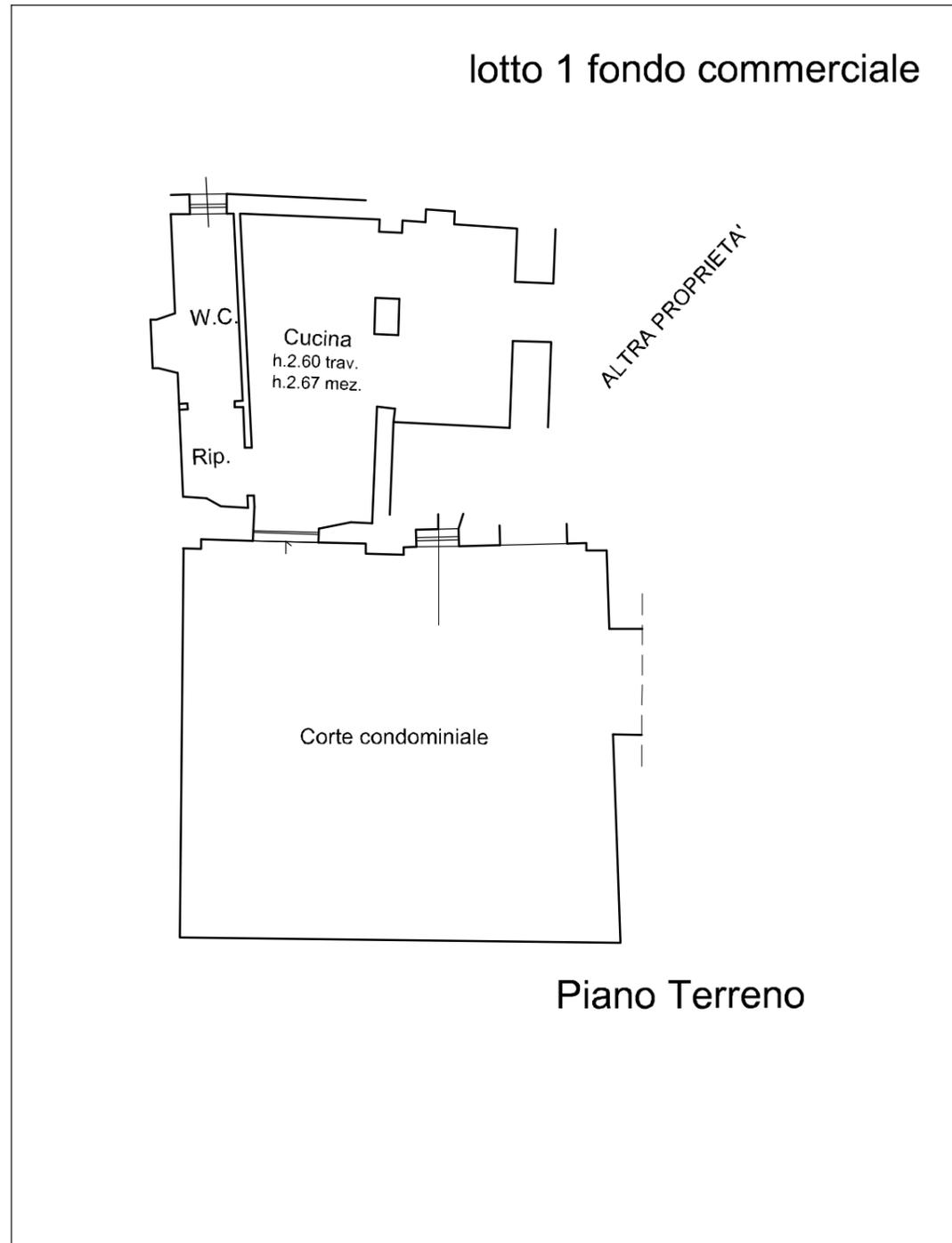
VERSATI EURO 43000 (per nota recente foglio 1/2)



Rosanna Ghilardi (*)

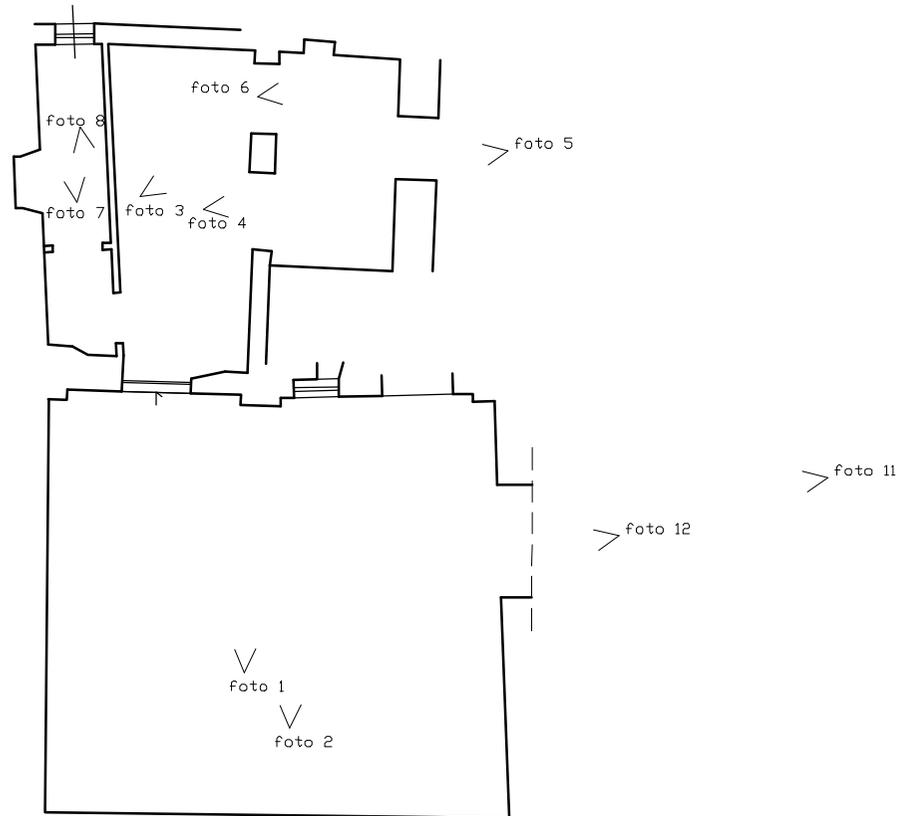
in delega del Direttore Provinciale di Siena

IPOSTESI DIVISIONE LOCALE CUCINA AL PIANO TERRENO DALLA CANTINA
AL PIANO INTERRATO IN DUE LOTTI scala 1.100

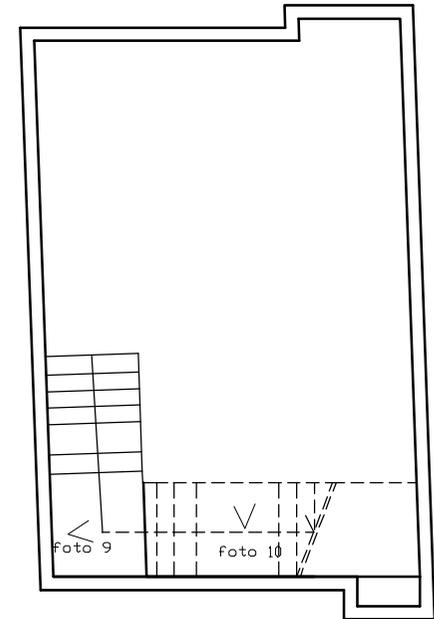


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

punti di vista fotografici



Firmato Da: GUERRINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 511b921f2345e77064dbcd89bfaaab8c



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto 1



foto 2



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto 3



foto 4



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto 5



foto 6



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto 7



foto 8



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto 9



foto 10



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto 11



foto 12





DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E5**

Oggetto dell'attestato

Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: TOSCANA
 Comune: SIENA (SI)
 Indirizzo: Via dei Termini 7
 Piano: T-S1
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat: 43°19' 10" Long: 11°19' 50"

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1400
 Superficie utile riscaldata (m²): 21,88
 Superficie utile raffrescata (m²):
 Volume lordo riscaldato (m³): 78,60
 Volume lordo raffrescato (m³):

Comune catastale			SIENA (I726)			Sezione			Foglio			131	Particella		295
Subalterni	da	28	a			da		a			a		da		a
Altri subalterni															

Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

+ Più efficiente

F

CLASSE ENERGETICA

EP_{gl,nren}
156,47
kWh/m²anno

- Meno efficiente

Riferimenti
 Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:
A1 (59,03)

Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 272671

VALIDO FINO AL: 05/02/2031



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1.003,82 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 156,47
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	147,76 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 21,56
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 34,51
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN5	Sostituzione generatore combinato	NO	10	(E) 127,43 kWh/m ² anno	(E) 127,43 kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 272671

VALIDO FINO AL: 05/02/2031



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	78,60	m ³
S - Superficie disperdente	13,43	m ²
Rapporto S/V	0,1709	
EP _{H,nd}	47,99	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0,03	-
Y _{IE}	0,17	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2007	0001292583	Gas naturale	31,30	0,59	η _H	3,76	78,17
Climatizzazione estiva							η _C		
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2007	0001292583	Gas naturale	31,30	0,08	η _W	4,71	23,97
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione	Lampade fluorescenti	1000		Elettricità	0,10			13,09	54,33
Trasporto di persone o cose									





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 272671

VALIDO FINO AL: 05/02/2031



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Guerrini Studio Tecnico Guerrini
Indirizzo	Via Mentana 144/A
E-mail	studiotecnicoguerrini@hotmail.it
Telefono	0577/284648
Titolo	Perito Industriale E
Ordine/iscrizione	Collegio dei Periti Industriali di Siena al n. 822
Dichiarazione di indipendenza	Il soggetto certificatore dichiara ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale e dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013 l'indipendenza e l'imparzialità di giudizio nei confronti dei soggetti aventi causa nella costruzione e proprietà del fabbricato e degli impianti, ovvero del proprietario, del costruttore, del progettista, del direttore dei lavori.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	-----------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 05/02/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 272671

VALIDO FINO AL: 05/02/2031



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

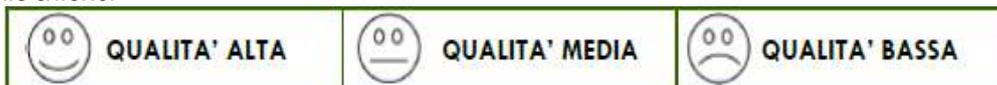
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



DICHIARAZIONE

Il sottoscritto PER. IND. EDILE ANDREA GUERRINI

Nato in

Comune SIENA

Provincia SI

il 11.11.1982 (*se nato/a all'estero, specificare lo stato*)

Residente a:

Comune SIENA

Provincia SI

in VIA MENTANA 144/A

consapevole delle sanzioni amministrative di cui ai commi da 3 a 6 dell'art. 71 del decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445, di quelle previste dall'art. 15 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n. 192 e s.m.i., e di quelle previste dall'articolo 6 quater della Legge Regionale 18 Agosto 2005, n. 23 e s.m.i.

Consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art. 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 200, n 445

DICHIARA

ai sensi dell'articolo 15 del Decreto legislativo 19 Agosto 2005, n. 192, così come modificato dal Decreto Legge 4 Giugno 2013, n. 63 e dal D.P.R. 75/13

che

- X l'attestato di prestazione energetica
- l'attestato di qualificazione energetica
- la relazione tecnica di progetto attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo energia degli edifici e dei relativi impianti termici
- la dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, ed alla relazione tecnica
- il rapporto di controllo dell'impianto

riferito alla seguente unità catastale:

comune SIENA

foglio 131

mappale 295

sub 28

proprietario I TERZI DI INCARNATO MICHELINO & C S.A.S.

è reso sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445.

Luogo e data

Siena, lì 04.02.2021

Il/La dichiarante

Per. Ind. Edile Andrea Guerrini

Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28.12.2000 la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e inviata unitamente a copia fotostatica, non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore, all'ufficio competente a mezzo posta.

Informativa ai sensi dell'art. 13 del Decreto legislativo n. 196/03:

i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo







SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:05/02/2021

Con la presente si attesta che il tecnico GUERRINI ANDREA ha trasmesso telematicamente in data 05/02/2021

L'APE id: 0000272671 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

I726.0.131.295.28



TRIBUNALE DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Esecuzione n. 215/2019 R.G.E.

Giudice: Dott. Flavio Mennella

Promosso da: Banca Monte dei Paschi Spa

Contro: I Terzi di Incarnato Michelino e C S.A.S.

DESCRIZIONE COMPENDIO PIGNORATO ai fini della redazione ordinanza di vendita e decreto di trasferimento.

Il compendio interessato dall'esecuzione, è ubicato nel Comune di Siena all'interno dell'edificio condominiale con accesso da Via dei Termini n. 3/11 Siena.

L'area dove è la proprietà, è una via secondaria rispetto alla principale denominata Banchi di Sopra, essa risulta comunque zona di pregio essendo a pochi passi dal fulcro della città costituito dalla Piazza del Campo, l'edificio dove è collocata la proprietà è un palazzo condominiale con una torre medioevale di notevole interesse storico denominato "PALAZZO BALLATI", il complesso immobiliare risulta di grandi dimensioni e costituisce parte di Via dei Termini.

L'unità immobiliare interessata dalla procedura, risulta essere composta da un vano con destinazione commerciale al piano terreno, costituente porzione della cucina, spogliatoio e bagno per il personale del locale ristorante con accesso dal civico 7 di Via dei Termini e un vano al piano interrato costituente la cantina per la conservazione dei vini.

L'accesso alla proprietà, è garantito dal vano scala condominiale all'altezza del civico n. 3 di Via dei Termini, dal quale si ha ingresso ad un corridoio di accesso alle cantine che culmina in una corte interna, dove si trovano gli ingressi alla cucina del ristorante e alla cantina interrata; e dal locale ristorante di altra proprietà ma collegato internamente con la cucina e con la cantina tramite il passaggio esterno dalla corte.

Lo stato di consistenza immobiliare che ho rilevato risulta complesso, in sostanza l'attività di ristorazione denominata Enoteca I Terzi ha accesso dal civico 7 di Via dei Termini, i locali commerciali dove si svolge l'attività risultano di altra proprietà ed in locazione alla soc. Mithra srl, che ha un contratto di affitto di azienda con la soc. I Terzi srl e un contratto di affitto del fondo commerciale di altra proprietà, i locali oggetto di esecuzione in gestione alla soc. Mithra srl e di proprietà della società esecutata non sembrano regolati da contratto di locazione.

Essi risultano costituiti come sopra anticipato dal locale cucina con esposizione tramite una porta finestra su una corte condominiale, un locale spogliatoio per il personale, un bagno per il personale e la cantina al piano interrato con accesso tramite una porta dalla medesima corte.



In seguito ad un'approfondita ricerca presso gli archivi comunali e catastali sono in grado di chiarire quanto segue:

I locali oggetto di esecuzione acquistati dalla Società I TERZI DI INCARNATO MICHELINO & C SAS in data 04.03.1999, nascono come magazzini in epoca remota non collegati internamente all'attività di enoteca e con accesso dalla corte condominiale; con concessione n. 18686 autorizzata il 24.11.1998 a firma dell'arch. Francesca Lucarelli la suddetta società, si fece autorizzare l'intervento di "annessione di una stanza destinata a magazzino, attraverso la realizzazione di un'apertura sulla parete dell'attuale office e relativa trasformazione in cucina, dotata di bagno e spogliatoio per il personale della stanza annessa", con il fine di trasformare l'attività da enoteca a ristorante grazie di fatto alla realizzazione della cucina;

successivamente a tale concessione venne autorizzata una variante n. 20346 il 09.02.1999, relativa ad interventi da eseguirsi nel locale cantina, posto al di sotto del livello delle stanze cucina e consistenti (almeno da quanto dichiarato dal direttore dei lavori e progettista) sia nella relazione tecnica che negli elaborati grafici; nell'abbassamento della quota del calpestio della cantina, dell'annessione di un locale originariamente collegato con la cantina e tamponato da un arco e nella realizzazione di porzione di scala in muratura.

In conclusione emerge che i locali con destinazione cucina/commerciale, spogliatoio e bagno, sono collegati funzionalmente e internamente con i locali commerciali costituenti la zona di somministrazione del locale ristorante/enoteca con accesso dal civico 7 di Via dei Termini, di altra proprietà e più precisamente di Pecciarelli Simone nato a Siena il 30.04.1968 – Pecciarelli Gemma nata a Siena il 19.04.2001 – Pecciarelli Linda nata a Siena il 01.07.2004, hanno accesso anche dalla corte condominiale tramite il portone con esposizione su Via dei Termini n. 3 e la porta finestra con esposizione su detta corte, così anche la cantina che comunque non risulta collegata internamente con il vano cucina.

Lo stato di conservazione della proprietà è scarso, la cucina necessiterebbe di interventi di manutenzione e rinnovamento, così anche lo spogliatoio ed il bagno, la cantina invece risulta in cattivo stato di manutenzione e risulta di dimensioni minori rispetto allo stato di consistenza dichiarato nelle pratiche edilizie al comune e la planimetria al catasto.

La sopra descritta proprietà è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio n. 131 Particella n. 295 sub. 28 Categoria C/1 rendita €. 611,23



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

la proprietà confina con : Corte condominio Via dei Termini n. 3-11, negozio – ristorante proprietà Pecciarelli Simone, Pecciarelli Gemma, Pecciarelli Linda(Foglio 131 Particella 293 sub. 1 e Particella 295 sub. 22), salvi più esatti confini e come meglio in fatto .

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Utilizzazione	superficie	incidenza	superficie commerciale
cucina	17,40	100%	17,4
spogliatoio	1,5	100%	1,5
bagno	3,35	100%	3,35
cantina	44,8	20%	8,96
TOTALE SUPERFICIE NETTA			mq.31,21
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE(comprensiva delle murature esterne)			mq.36,00

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel complesso il compendio oggetto della procedura non risulta in buono stato di manutenzione, il piano terreno pur essendo necessitante di opere di manutenzione è fruibile mentre il piano cantina necessiterebbe di interventi di rinnovamento.

Per la determinazione del valore di mercato di un bene nella prassi di stima di un immobile e dei terreni viene praticato il metodo unico, che si può svolgere attraverso il procedimento sintetico e analitico.

Esistendo un mercato di immobili con caratteristiche simili al compendio da stimare si ritiene congruo utilizzare il sistema di stima sintetico per comparazione diretta, di seguito meglio descritto:

Viene individuato il parametro su cui basare la stima, successivamente viene moltiplicata la consistenza per il prezzo stimato in base al criterio di merito preso in considerazione.

Per la formazione delle scelte di merito, gli elementi necessari sono stati rilevati dai prezzi delle agenzie immobiliari della zona e dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il parametro scelto è il metro quadrato di superficie commerciale.

Viene scelto anche il metodo di stima analitico, che consiste nell' individuazione di un costo di affitto mensile moltiplicato per dodici mesi e ricapitalizzato del 5,5%.



Il bene oggetto di stima è particolare, in quanto non ha accesso diretto dalla strada e di fatto il “valore aggiunto”, che risulta essere la sua destinazione commerciale, nel caso non venisse più utilizzato come cucina del ristorante verrebbe meno, è altresì corretto valutare, che il fondo commerciale collegato internamente, ha il valore aggiunto della somministrazione grazie alla presenza della cucina, tali considerazioni pertanto verranno attentamente valutate al momento che sarà scelto il valore commerciale del bene.

In seguito all’analisi di mercato, è possibile considerare che un fondo commerciale in una zona centrale come nel presente caso ha un prezzo che oscilla da
 €. 3000,00 a €. 6.000,00

Considerate le valutazioni sopra richiamate ritengo congruo assegnare un prezzo al mq. di €. 3.000,00 per la compravendita ed €. 16,00 al mq per la locazione del bene.

Metodo di stima per comparazione

Mq. 36,00 x €.3.000,00 mq = €. 108.000,00

Da tale valore dovranno essere detratti i seguenti costi:

a) spese per cancellazione delle ipoteche e del pignoramento €. 329,00

b) spese per la conformazione delle difformità stimate in € 10.598,00

VALORE TOTALE € 97.073,00



Metodo di stima analitico

Canone mensile di locazione

Mq. 36,00 x €.16,00 mq/mese €. 576,00

Reddito lordo annuo

€. 576,00 x 12 mensilità = €. 6.912,00

Spese annue ipotizzate

20% sul reddito lordo = €. 1.382,40

Reddito netto

€. 5.529,60

Ricapitalizzazione al 5,5% sul reddito netto

VALORE TOTALE €.100.538,19

MEDIA TRA METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE E METODO DI STIMA ANALITICO

€.97.073,00 + €.100.538,19 = €.197.611,19

€.197.611,19 / 2 = €. 98.805,60



Dal valore immobiliare determinato si abbatte il 15% pertanto :

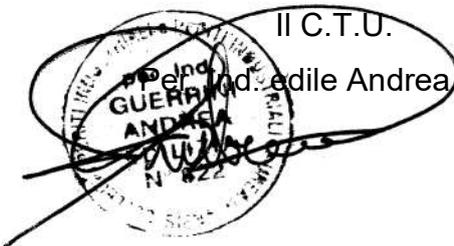
€. 98.805,60 X 85% = €. 83.984,76

Il più probabile prezzo di vendita della proprietà sarà di €.84.000,00 arrotondato per eccesso

€.84.000,00 (ottantaquattromila/00 €.)

Siena, li 08.02.2021

Il C.T.U.
Per l'edile Andrea Guerrini



TRIBUNALE DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Esecuzione n. 215/2019 R.G.E.

Giudice: Dott. Flavio Mennella

Promosso da: Banca Monte dei Paschi Spa

Contro: OMISSIS

Premessa

Il Giudice delle esecuzioni presso il Tribunale di Siena Dottor Flavio Mennella in data 29.02.2020 ha nominato quale esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva 215/2019, promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena OMISSIS, il sottoscritto Per. Ind. edile Andrea Guerrini iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena al numero 822, con studio in Siena Via Mentana n. 144/A in data 02.03.2018 ha prestato giuramento, con i seguenti compiti:

- 1) estrarre copia integrale del fascicolo dell'esecuzione;
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (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 sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice dell'esecuzione ed al creditore procedente gli eventuali documenti mancanti o non idonei;
- 3) acquisire, ove non depositati, i seguenti documenti: 1) planimetria catastale; 2) planimetria allegata all'ultimo progetto approvato, ovvero a concessione in sanatoria; 3) se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato; 4) certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova della relativa richiesta qualora l'amministrazione competente non avesse provveduto al rilascio;
- 4) verificare la continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà e degli eventuali mutamenti dei dati catastali, al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento e in epoca successiva, nonché se alla data della trascrizione del pignoramento sugli immobili sussistessero diritti reali a favore di terzi;
- 5) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio: domande giudiziali, ipoteche, pignoramenti,



STUDIO TECNICO GUERRINI

- sentenze dichiarative di fallimento, sequestri, ecc.), compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del compendio, quelli connessi con il carattere artistico e/o storico del medesimo, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso di qualsivoglia origine (ad esempio: diritti di abitazione, diritti di uso, obbligazioni *propter rem*, oneri reali, servitù, ecc.);
- 6) allegare alla relazione peritale copia delle note di iscrizione e di trascrizione;
 - 7) accertare l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (atteso quanto previsto dall'art. 63, co. 2 disp. att. c.c.), allegando alla relazione la certificazione che gli verrà rilasciata dall'amministratore del condominio, laddove esistente;
 - 8) verificare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 9) riferire dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre eventuali trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
 - 10) descrivere, previo il necessario sopralluogo, il compendio immobiliare pignorato, indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo (da verificare mediante interrogazione dell'amministrazione comunale), scala, piano, eventuale numero dell'interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie netta e lorda in metri quadrati (in ettari, are e centiare per i terreni), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
 - 11) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e - nel caso dei terreni - confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso 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) eseguire, se necessarie, le correzioni catastali ovvero, se difetti l'accatastamento di taluni beni, vi dia corso, anche senza il consenso del proprietario ma, in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione;
 - 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 dal 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. 23-*bis*, co. 4 della legge regionale 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 eventualmente essi dispongano ossia, in particolare, se detto titolo risulti essere stato 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 (il luogo di celebrazione del matrimonio potrà essere desunto dal relativo certificato, ottenibile previa richiesta al comune di residenza); allegare altresì eventuali convenzioni matrimoniali particolari (ossia: diverse dalle opzioni esercitate dai coniugi in ordine al mero regime patrimoniale);
- 17) acquisire, ove l'immobile sia 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 precisando la 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, laddove 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 dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;



- 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);
 - c) delle spese necessarie per la sanatoria di eventuali difformità e/o irregolarità, ovvero per la demolizione delle opere abusive non sanabili;
 - d) dei costi per la bonifica e per lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche tossici;
- 22) applicare al prezzo di stima una riduzione finale del quindici per cento in ragione delle inferiori garanzie offerte ai terzi acquirenti nell'ambito della vendita forzata;

RELAZIONE PERITALE

In adempimento al mandato ricevuto, il sottoscritto, ha esaminato la documentazione nel fascicolo, ha eseguito i controlli ipotecari, catastali, presso l'ufficio tecnico del Comune di Siena, ha eseguito tre sopralluoghi presso i beni oggetto dell'esecuzione siti nel Comune di Siena in Via dei Termini n. 3 , il primo in data 07 Dicembre 2020 alle ore 09,30 in presenza del Dott. OMISSIS e di suo collaboratore dell'IVG di Siena, del Dott. OMISSIS in qualità di liquidatore OMISSIS in qualità di legale rappresentante soc.affittuaria OMISSIS, ed è in grado di rispondere ai quesiti posti dal giudice.

1) estrarre copia integrale del fascicolo

In data 10 Marzo 2020 il sottoscritto ha estratto copia del fascicolo dell'esecuzione.

2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (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 sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice dell'esecuzione ed al creditore procedente gli eventuali documenti mancanti o non idonei

Esaminata la documentazione agli atti risulta completa.

3)acquisire, ove non depositati, i seguenti documenti: 1) planimetria catastale; 2) planimetria allegata all'ultimo progetto approvato, ovvero a concessione in sanatoria; 3) se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato; 4) certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova della relativa richiesta qualora l'amministrazione competente non avesse provveduto al rilascio.

Nel fascicolo agli atti non essendo presenti le planimetrie catastali sono state acquisite dal sottoscritto (allegato 1),così le planimetrie progettuali allegata alla documentazione depositata agli atti comunali(allegato 2)

4) verificare la continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà e degli eventuali mutamenti dei dati catastali, al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento e in epoca successiva, nonché se alla data della trascrizione del pignoramento sugli immobili sussistessero diritti reali a favore di terzi;

Beni immobili:

porzioni di fabbricato in Comune di Siena, Via dei Termini e Piazza Indipendenza e precisamente un locale ad uso negozio al piano terreno con annesse due cantine al piano interrato.

Catasto Fabbricati foglio 131 particella 295 subalterno 28 (negozio e cantina)

Catasto Fabbricati foglio 131 particella 295 subalterno 17 (cantina)

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che:

- il subalterno 28 della particella 295 deriva dalla variazione del subalterno 6



della medesima particella giusta denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Siena in data 14 febbraio 2000 protocollo n. B00275;

- a sua volta il subalterno 6 della particella 295 deriva dalla variazione del subalterno 6 della medesima particella, dal subalterno 4 della particella 291 e dalla particella 331 giusta denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Siena in data 14 febbraio 1984 protocollo n. 1969.

repertori al 10 dicembre 2020

Attuale proprietario:

OMISSIS con sede in Siena

atto di compravendita a rogito Notaio Stefano Cambiaggi di Siena in data 4 marzo 1999 rep.n. 10496/3834 trascritto il 12 marzo 1999 al n. 1419 registro particolare.

La Signora OMISSIS, vende alla società OMISSIS con sede in Siena, i beni in oggetto.

Atto soggetto a condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali. Non risulta annotato a margine atto di avveramento di condizione.

Provenienza:

OMISSIS nata a Siena OMISSIS

atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Nappi di Siena in data 10 settembre 1990 rep.n. 82608 trascritto il 1° ottobre 1990 al n. 4450 registro particolare.

La Signora OMISSIS vende alla Signora OMISSIS:

- porzioni di fabbricato in Comune di Siena, Via dei Termini, 3 e precisamente un magazzino al piano terreno con cantina al piano interrato.

Catasto Fabbricati scheda di variazione n. 1969 del 14.2.84

Provenienza:

OMISSIS nata a Empoli il OMISSIS

Successione di OMISSIS deceduto il 30 gennaio 1971 (denuncia di successione registrata a Siena al n. 65 vol. 352 trascritta il 28 aprile 1971 al n. 1687 registro particolare). Lascia in forza di Legge alla figlia OMISSIS:

- porzioni di fabbricato in Comune di Siena, Piazza Indipendenza e Via dei Termini, 3 di vani 2 e cantina al piano scantinato.

N.C.E.U. foglio 131 particella 295 subalterno 1, 17 e 296 subalterno 2;

- altri beni omissis.

Provenienza:

OMISSIS nato a Empoli il OMISSIS

1) atto di compravendita a rogito Notaio Arturo Maccanti di Siena in data 16 novembre 1946 trascritto il 12 dicembre 1946 al n.1607 registro particolare.

I Signori OMISSIS vendono al Signor OMISSIS:



- porzioni di fabbricato in Comune di Siena, Piazza Indipendenza, 1 e precisamente due botteghe in angolo fra Piazza Indipendenza e Via dei Termini di cui una con accesso dalla Piazza e una da detta Via.

Catasto Urbano Sezione E part. 290 subalterno 3 (porzione)

Entrambe le botteghe sono soggette a servitù di passaggio dei tubi di termosifone a servizio del soprastante studio legale dei venditori.

2) atto di compravendita a rogito Notaio Arturo Maccanti di Siena in data 31 marzo 1947 rep.n. 19564/6851 trascritto il 3 maggio 1947 al n. 604 registro particolare.

I Signori OMISSIS vendono al Signor OMISSIS:

- una cantina nel sottosuolo cui si accede da un corridoio del fabbricato in Siena, Via dei Termini e quindi dal piazzale interno del fabbricato stesso a destra.

Catasto Urbano Sezione E part. 290 subalterno 3 (porzione)

La cantina viene venduta ad uso di magazzino al servizio esclusivo delle botteghe sopra acquistate. I venditori consentono che il compratore apra un vano di comunicazione tra le due botteghe, rimanendo fermo peraltro l'obbligo nel compratore di ottenere il permesso anche da parte dei proprietari soprastanti.

5) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio: domande giudiziali, ipoteche, pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento, sequestri, ecc.), compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del compendio, quelli connessi con il carattere artistico e/o storico del medesimo, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso di qualsivoglia origine (ad esempio: diritti di abitazione, diritti di uso, obbligazioni propter rem, oneri reali, servitù, ecc.);

Formalità pregiudiziali:

1) trascrizione del 16 marzo 1996 n. 1317 registro particolare relativa a vincolo legale ai sensi della Legge 1089/39 a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali con sede in Roma, gravante gli immobili ex proprietà OMISSIS, rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio 131 particella 295 subalterni 6 e 17;

2) iscrizione di ipoteca volontaria dell'11 dicembre 2009 n. 2738 registro



particolare, derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Stefano Cambiaggi di Siena in data 10 dicembre 2009 rep.n. 20087/9407 di Euro 220.000,00 di cui 110.000,00 in linea capitale, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, gravante i beni come descritti in oggetto;

Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 35,00;

3) iscrizione di ipoteca legale del 18 marzo 2011 n. 484 registro particolare, ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e DLGS 46/99 e DLGS 193/01 di Euro 86.078,12 di cui 23.179,95 in linea capitale, a favore EQUITALIA GERIT S.P.A. con sede in Roma, gravante esclusivamente il subalterno 28 della particella 295 foglio 131 al Catasto Fabbricati di Siena;

Le cancellazione di detta ipoteca è esente da spese;

4) iscrizione di ipoteca legale del 22 aprile 2011 n. 730 registro particolare, ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e DLGS 46/99 e DLGS 193/01 di Euro 111.175,34 di cui 55.587,67 in linea capitale, a favore EQUITALIA GERIT S.P.A. con sede in Roma, gravante i beni come descritti in oggetto;

Le cancellazione di detta ipoteca è esente da spese;

5) trascrizione del 18 ottobre 2019 n. 6156 registro particolare relativa a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva promossa dalla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, davanti al Tribunale di Siena in data 3 ottobre 2019 rep.n. 2613, gravante gli immobili come descritti in oggetto.

Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di Euro 294,00;

Si precisa che il compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare, risulta vincolato ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 art.21 (ex L. 364/1909-L. 1089/1939-D.Lgs. 490/1999) come BENE MONUMENTALE denominato "PALAZZO BALLATI", l'area è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.136 (ex L. 364/1909-L. 1099/1939-D.Lgs. 490/1999) COME BENE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO OLTRE CHE SITO UNESCO.

6) allegare alla relazione peritale copia delle note di iscrizione e di trascrizione;

Si allega copia delle note di iscrizione e trascrizione sul bene pignorato (allegato n. 3 Ispezione ipotecaria)



7) accertare l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (atteso quanto previsto dall'art. 63, co. 2 disp. att. c.c.), allegando alla relazione la certificazione che gli verrà rilasciata dall'amministratore del condominio, laddove esistente;

A seguito di ricerca e di contatti con i condomini, sono riuscito ad individuare lo studio di amministrazione che gestisce il fabbricato condominiale, AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI PAOLONI & C snc con sede in Strada Massetana n. 106 Siena, ho inviato espressa richiesta per iscritto in merito al quesito postomi, in data 14.12.2020, lo studio di amministrazione mi ha risposto inviandomi il bilancio condominiale in data 04.01.2021, tuttavia ho richiesto apposita certificazione dell'amministratore come da quesito per pec in data 22.01.2021 ma non mi è stata inviata (allegato 4)

8) verificare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non sono registrati vincoli demaniali o per usi civici, come sopra anticipato grava sull'edificio un vincolo monumentale e ogni passaggio dovrà essere avallato dalla competente Soprintendenza alle Belle arti, che ha su detti immobili il diritto di prelazione.(allegato 6)

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

Formalità pregiudiziali:

- 1) trascrizione del 16 marzo 1996 n. 1317 registro particolare relativa a vincolo legale ai sensi della Legge 1089/39 a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali con sede in Roma, gravante gli immobili ex proprietà OMISSIS, rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio 131 particella 295 subalterni 6 e 17;
- 2) iscrizione di ipoteca volontaria dell'11 dicembre 2009 n. 2738 registro particolare, derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Stefano Cambiaggi di Siena in



data 10 dicembre 2009 rep.n. 20087/9407 di Euro 220.000,00 di cui 110.000,00 in linea capitale, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, gravante i beni come descritti in oggetto;

Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 35,00;

3) iscrizione di ipoteca legale del 18 marzo 2011 n. 484 registro particolare, ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e DLGS 46/99 e DLGS 193/01 di Euro 86.078,12 di cui 23.179,95 in linea capitale, a favore EQUITALIA GERIT S.P.A. con sede in Roma, gravante esclusivamente il subalterno 28 della particella 295 foglio 131 al Catasto Fabbricati di Siena;

Le cancellazione di detta ipoteca è esente da spese;

4) iscrizione di ipoteca legale del 22 aprile 2011 n. 730 registro particolare, ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e DLGS 46/99 e DLGS 193/01 di Euro 111.175,34 di cui 55.587,67 in linea capitale, a favore EQUITALIA GERIT S.P.A. con sede in Roma, gravante i beni come descritti in oggetto;

Le cancellazione di detta ipoteca è esente da spese;

5) trascrizione del 18 ottobre 2019 n. 6156 registro particolare relativa a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva promossa dalla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, davanti al Tribunale di Siena in data 3 ottobre 2019 rep.n. 2613, gravante gli immobili come descritti in oggetto.

Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di Euro 294,00;

10)descrivere, previo il necessario sopralluogo, il compendio immobiliare pignorato, indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo (da verificare mediante interrogazione dell'amministrazione comunale), scala, piano, eventuale numero dell'interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie netta e lorda in metri quadrati (in ettari, are e centiare per i terreni), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

Il compendio interessato dall'esecuzione, è ubicato nel Comune di Siena all'interno dell'edificio condominiale con accesso da Via dei Termini n. 3/11 Siena.

L'area dove è la proprietà, è una via secondaria rispetto alla principale denominata Banchi di Sopra, essa risulta comunque zona di pregio essendo a pochi passi dal fulcro della città costituito dalla Piazza del Campo, l'edificio dove è collocata la proprietà è un palazzo condominiale con una torre medioevale di notevole interesse storico denominato "PALAZZO BALLATI", il complesso immobiliare risulta di grandi dimensioni e costituisce parte di Via dei Termini.

L'unità immobiliare interessata dalla procedura, risulta essere composta da



un vano con destinazione commerciale al piano terreno, costituente porzione della cucina, spogliatoio e bagno per il personale del locale ristorante con accesso dal civico 7 di Via dei Termini e un vano al piano interrato costituente la cantina per la conservazione dei vini.

L'accesso alla proprietà, è garantito dal vano scala condominiale all'altezza del civico n. 3 di Via dei Termini, dal quale si ha ingresso ad un corridoio di accesso alle cantine che culmina in una corte interna, dove si trovano gli ingressi alla cucina del ristorante e alla cantina interrata; e dal locale ristorante di altra proprietà ma collegato internamente con la cucina e con la cantina tramite il passaggio esterno dalla corte.

Lo stato di consistenza immobiliare che ho rilevato risulta complesso, in sostanza l'attività di ristorazione denominata OMISSIS ha accesso dal civico 7 di Via dei Termini, i locali commerciali dove si svolge l'attività risultano di altra proprietà ed in locazione alla OMISSIS, che ha un contratto di affitto di azienda con la soc. OMISSIS e un contratto di affitto del fondo commerciale di altra proprietà, i locali oggetto di esecuzione in gestione alla OMISSIS e di proprietà della società esecutata non sembrano regolati da contratto di locazione.

Essi risultano costituiti come sopra anticipato dal locale cucina con esposizione tramite una porta finestra su una corte condominiale, un locale spogliatoio per il personale, un bagno per il personale e la cantina al piano interrato con accesso tramite una porta dalla medesima corte.

In seguito ad un'approfondita ricerca presso gli archivi comunali e catastali sono in grado di chiarire quanto segue:

I locali oggetto di esecuzione acquistati dalla Società OMISSIS in data, nascono come magazzini in epoca remota non collegati internamente all'attività di enoteca e con accesso dalla corte condominiale; con concessione n. 18686 autorizzata il 24.11.1998 a firma dell'arch. Francesca Lucarelli la suddetta società, si fece autorizzare l'intervento di "annessione di una stanza destinata a magazzino, attraverso la realizzazione di un'apertura sulla parete dell'attuale office e relativa trasformazione in cucina, dotata di bagno e spogliatoio per il personale della stanza annessa", con il fine di trasformare l'attività da enoteca a ristorante grazie di fatto alla realizzazione della cucina;

successivamente a tale concessione venne autorizzata una variante n. 20346 il 09.02.1999, relativa ad interventi da eseguirsi nel locale cantina, posto al di sotto del livello delle stanze cucina e consistenti (almeno da quanto dichiarato dal direttore dei lavori e progettista) sia nella relazione tecnica che negli elaborati grafici; nell'abbassamento della quota del calpestio della cantina, dell'annessione di un locale originariamente collegato con la cantina e tamponato da un arco e nella realizzazione di porzione di scala in muratura.

In conclusione emerge che i locali con destinazione cucina/commerciale, spogliatoio e bagno, sono collegati funzionalmente e internamente con i locali commerciali costituenti la zona di somministrazione del locale ristorante/enoteca con accesso dal civico 7 di Via dei Termini, di altra proprietà e più precisamente di OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS, hanno accesso anche dalla corte condominiale tramite il portone con esposizione su Via dei Termini n. 3 e la porta finestra con esposizione su detta corte, così anche la cantina che comunque non



risulta collegata internamente con il vano cucina.

Lo stato di conservazione della proprietà è scarso, la cucina necessiterebbe di interventi di manutenzione e rinnovamento, così anche lo spogliatoio ed il bagno, la cantina invece risulta in cattivo stato di manutenzione e risulta di dimensioni minori rispetto allo stato di consistenza dichiarato nelle pratiche edilizie al comune e la planimetria al catasto.

La sopra descritta proprietà è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio n. 131 Particella n. 295 sub. 28 Categoria C/1 rendita €. 611,23

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

la proprietà confina con : Corte condominio Via dei Termini n. 3-11, negozio – ristorante proprietà OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS(Foglio 131 Particella 293 sub. 1 e Particella 295 sub. 22), salvi più esatti confini e come meglio in fatto .

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Utilizzazione	superficie	incidenza	superficie commerciale
cucina	17,40	100%	17,4
spogliatoio	1,5	100%	1,5
bagno	3,35	100%	3,35
cantina	44,8	20%	8,96
TOTALE SUPERFICIE NETTA			mq.31,21
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE(comprensiva delle murature esterne)			mq.36,00



11) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e - nel caso dei terreni - confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati nel pignoramento non abbiano mai identificato l'immobile e non ne consentano comunque la sua univoca identificazione;

se i dati indicati nel pignoramento risultino difformi, ma consentano in ogni caso l'univoca identificazione dell'immobile;

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;

Esaminato l'atto di pignoramento immobiliare redatto dall'avv. Marco Bianchini, rilevo che non è riportata la via ed il civico del bene oggetto di pignoramento, tuttavia sono riportati i dati catastali del bene, pertanto ne consente l'identificazione del bene.

E' intenzione dello scrivente precisare che sia nell'atto di pignoramento, che agli catastali il locale magazzino / cantina è ripetuto; mi sono potuto accertare di tale circostanza solo dopo il sopralluogo del 07.12.2020 ed ho constatato che la cantina è catastalmente accorpata con la cucina – negozio al piano terreno e individuata al C.F. del Comune di Siena al Foglio n. 131 p.la n. 295 sub. 28 cat. C/1, pertanto l'unità immobiliare censita al Foglio n. 131 p.la 295 sub. 17 cat. C/2 non esiste in quanto soppressa e fusa con il subalterno n. 28. (ho chiesto autorizzazione per procedere alla soppressione di detto subalterno in data 10.12.2020)

12) eseguire, se necessarie, le correzioni catastali ovvero, se difetti l'accatastamento di taluni beni, vi dia corso, anche senza il consenso del proprietario ma, in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione;

Le planimetrie catastali agli atti presentano degli elementi da aggiornare e di conseguenza correggere, tuttavia non essendo stato autorizzato



all'aggiornamento, al momento non si procederà alla variazione catastale.

13) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Attualmente il comune di Siena, è dotato di un regolamento urbanistico scaduto, è in fase di approvazione il nuovo PIANO OPERATIVO COMUNALE, secondo lo strumento urbanistico l'edificio dove insiste il bene, risulta così individuato:

ART. 64 del P.O. TESSUTO DEL CENTRO STORICO 2 CS2 intervento T1

1. Sono le parti che, collocandosi lungo i crinali principali, vanno a costituire l'immagine della Y rovesciata del centro storico di Siena. Lungo gli assi stradali di crinale si sviluppano le direttrici principali del commercio più frequentati ed attrattivi. Nel tessuto del Centro Storico 2 (CS2) la città antica raggiunge il più consistente grado di plurifunzionalità, caratteristica che deve essere mantenuta e sempre più qualificata.

2. Agli edifici e ai relativi spazi aperti appartenenti a questo tessuto il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo.

3. All'interno del tessuto del Centro Storico 2 (CS2), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio (c1 e c2), Direzionale e di servizio (e), in tutte le sotto-articolazioni definite al precedente art. 14.

4. Nel tessuto del Centro Storico 2 (CS2) le attività commerciali di vicinato e di media superficie di vendita (c1 e c2) sono consentite ai piani superiori solo se in ampliamento ed in relazione con le stesse attività presenti al piano terra.

L'intervento massimo attribuito all'edificio è il T1

INTERVENTO MASSIMO

Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)

1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che comprendono un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali e che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.

2. Il P.O. non stabilisce ulteriori discipline da osservare per gli edifici e complessi di cui al comma 1. Qualora all'interno di tali immobili siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, gli interventi che le riguardano non sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza, ma devono invece osservare la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), di cui al successivo art. 29.

3. Il P.O. non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali – diversi dal Comune di Siena - nonché ad ogni altro Ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso Decreto e come tali devono osservare quanto disposto per la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).



**14) accertare, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n. 47:
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 dal titolo;
le modifiche eventualmente occorse al fabbricato, indicando gli estremi dei relativi titoli autorizzativi, se esistenti;
l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di ogni cespite, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
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;
se il bene sia dotato di certificazione energetica, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23-bis, co. 4 della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 e successive modificazioni; qualora detta certificazione difetti, indicare la spesa prevista per l'ottenimento della medesima;
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;**

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato l'accesso presso l'archivio del Comune di Siena in data 08.10.2020, in tale data ho potuto visionare e scansionare tutte le pratiche edilizie insistenti sulla proprietà oggetto di esecuzione e da un attento esame della documentazione agli atti, è possibile dichiarare quanto segue:

Il bene oggetto di esecuzione nasce in epoca medioevale e remota, il compendio è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 18686 autorizzata il 24.11.1998 con oggetto "lavori di ampliamento del locale "OMISSIS" per mezzo dell'annessione di una stanza destinata a magazzino attraverso la realizzazione di un'apertura sulla parete dell'attuale office e relativa trasformazione in cucina, dotata di bagno e spogliatoio per il personale, della stanza annessa;
- Concessione edilizia in variante n. 20346 autorizzata il 09.02.1999 inerente "l'annessione di una stanza rilevata durante il corso dei lavori, con relativa asportazione della terra di riporto con il fine di riportare all'originario livello di comunicazione i pavimenti" ;
- Comunicazione di fine lavori del 20.11.1999, registrata il 21.12.1999
- Il certificato di agibilità dei locali non è presente agli atti e presumo mai depositato.



Esaminando scrupolosamente gli atti depositati presso l'archivio del Comune di Siena e lo stato di fatto, sono emerse delle differenze, in parte ad avviso dello scrivente imputabili ad errori di rappresentazione, ed in parte ad opere eseguite in maniera difforme dai titoli, di seguito meglio descritte.

Sovrapponendo l'elaborato della concessione 18686/1998 costituito da una pianta che rappresenta i lavori all'interno della cucina, rilevo dei palesi a mio avviso errori di rappresentazione, di seguito elencati:

-la corte è stata rappresentata di dimensioni differenti, (tale circostanza è un chiaro errore grafico in quanto essendo uno spazio condominiale è evidente che non sia stata interessata dalla suddetta concessione);

-l'ingombro del muro che divide la cucina dal vano scale che conducono alla cantina è stato rappresentato di dimensioni differenti, anche il posizionamento della porta di collegamento risulta un po' traslato (tali circostanze a mio avviso sono imputabili ad errori di rappresentazione);

- nel centro del vano cucina è presente un pilastro in muratura non rappresentato nella concessione, (tale circostanza è una difformità, a mio avviso realizzata sin dall'epoca di costruzione della cucina);

- lo spogliatoio risulta di dimensioni minori, l'infisso che divide lo stesso dal bagno è traslato e di conseguenza il bagno risulta di dimensioni maggiori, oltre a ciò non è rappresentata una nicchia nella muratura dove è posizionato il lavabo (tali criticità pur di facile risoluzione risultano una modifica al progetto);

-l'altezza nel vano cucina anziché essere h.2,70 come da progetto, risulta h.2,67 rilevandolo all'orditura primaria del solaio (mezzana) e h.2,60 all'orditura secondaria del solaio (travicello), tale circostanza da un punto di vista edilizio non risulta una difformità in quanto rientrante nella tolleranza del 2 % di legge se altezza rilevata alla mezzana. Attualmente le altezze secondo il regolamento comunale devono essere rilevate al travicello, all'epoca non era chiaro, tuttavia da un punto di vista igienico il D.M. del 1975 che stabilisce gli aspetti igienico sanitari dei locali, non prevede tolleranze costruttive, ricontrollando con attenzione il regolamento edilizio del comune di Siena dell'epoca, all'articolo 36.10 negli edifici storici era prevista una tolleranza del 10% ;

- l'accesso alla cantina al piano interrato dalla corte risulta rappresentato in maniera errata (tale circostanza è imputabile ad un errore grafico), l'ingombro in pianta del vano principale della cantina è correttamente rappresentato, la scala invece è difforme rispetto all'autorizzato (nel progetto risulterebbe di dimensioni minori), oltre a ciò il vano riportato alla luce durante i lavori del 1999 e accatastato come di proprietà della soc. i Terzi sas, non è più accessibile in quanto nel punto dove è l'arco è presente una tamponatura in muratura (tale circostanza è una difformità dal progetto).

Da un'indagine sommaria è emerso che il vano che venne riportato alla



luce dai Terzi, non risulterebbe di sua proprietà e un condominio all'epoca rivendicando la proprietà fece tamponare il collegamento interno.

Sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, al fine di conformare le difformità interne rilevate rispetto ai titoli edilizi, è necessaria la redazione di una sanatoria monumentale, che dovrà autorizzare la Soprintendenza alla Belle arti di Siena, Arezzo e Grosseto ai sensi del D.lgs 42/04 e S.a. art. 21 e una scia in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/14 e S.A.

tali procedure prevedono una sanzione amministrativa per l'aspetto monumentale, pari al danno "arrecato" sul bene e per la parte edilizia da €. 1.000,00 a €. 5.160,00 in base alla gravità "dell'abuso".

Considerato quanto sopra si ipotizza una spesa complessiva per il tentativo di regolarizzazione delle incongruenze rilevate pari a:

Sanzione amministrativa €5.160,00

Spese tecniche per redazione di pratiche pari a €4.000,00+cassa+iva pari a €. 5.124,00 + spese varie ipotizzabili in €. 314,00

di seguito allego la sovrapposizione tra lo stato di fatto in colore blu e le concessioni agli atti, per rendere più chiaro quanto dallo scrivente descritto

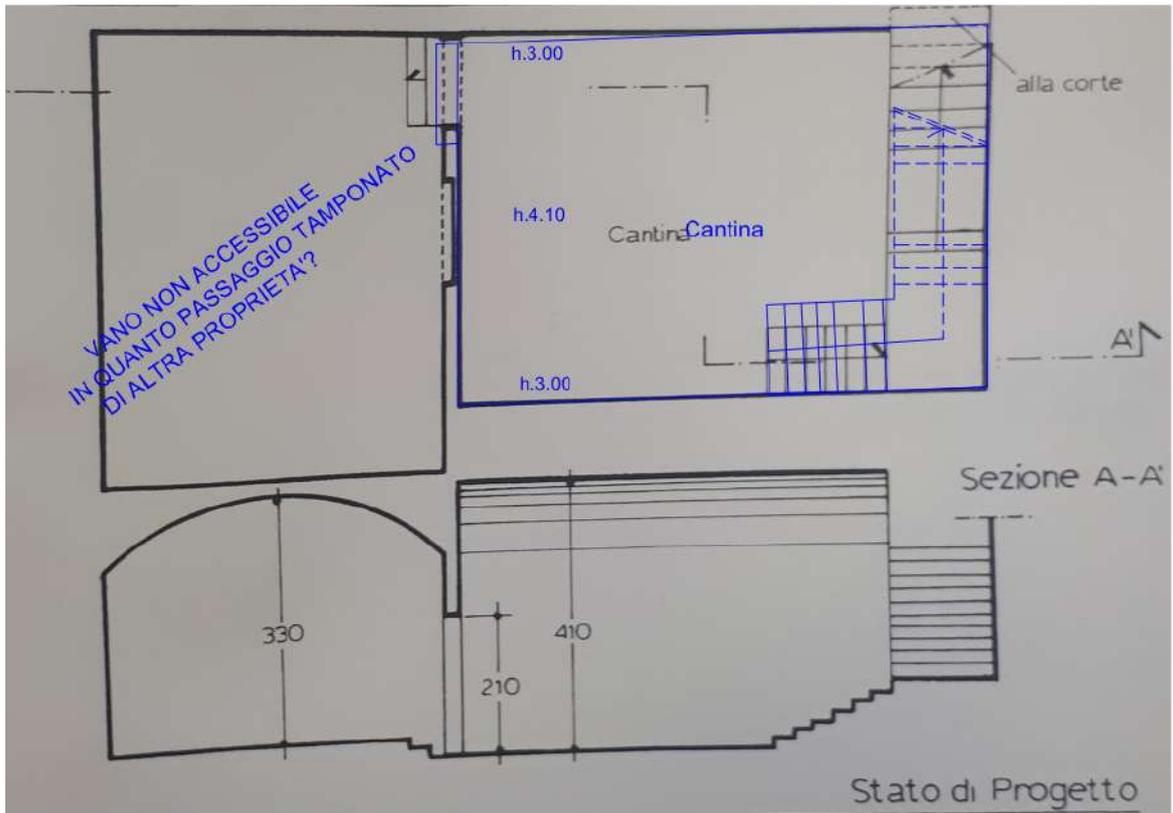
Sovrapposizione con concessione N.18686 autorizzata il 24.11.1998





Sovrapposizione con concessione in variante n. 20346 autorizzata il 09.02.1999





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 eventualmente essi dispongano ossia, in particolare, se detto titolo risulti essere stato 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;

A seguito di confronto con il legale rappresentante della soc. OMISSIS, che si è reso disponibile, molto gentile e collaborativo, emerge che la licenza dell'attività è di proprietà della Soc. OMISSIS, è in affitto di azienda alla società OMISSIS, che i locali commerciali di proprietà dei signori OMISSIS sono in locazione alla società Mithra srl con regolare contratto (allegato n.7) che i locali di proprietà della soc. OMISSIS non sono regolati da contratto di affitto.

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 (il luogo di celebrazione del matrimonio potrà essere desunto dal relativo certificato, ottenibile previa richiesta al comune di residenza); allegare altresì eventuali convenzioni matrimoniali particolari (ossia: diverse dalle opzioni esercitate dai coniugi in ordine al mero regime patrimoniale);

Il compendio pignorato è di proprietà di una società

17) acquisire, ove l'immobile sia 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);

Il compendio pignorato è di proprietà di una società

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

La proprietà è collegata all'acquedotto Comunale e alla rete e di illuminazione



elettrica.

E' presente l'impianto elettrico e l'impianto idrico, il riscaldamento è a gas e la caldaia risulta collocata nei locali di proprietà limitrofa (OMISSIS).

Gli impianti risultano funzionanti, tuttavia seppur richieste non mi sono state fornite le certificazioni di conformità in quanto smarrite.

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 diviso in due lotti, cucina e magazzino al piano interrato in maniera separata, a tal proposito si allega ipotesi di separazione (allegato 8)

20) specificare, laddove 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 dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;

il bene risulta pignorato per intero alla soc. OMISSIS.

Lo stesso potrebbe essere alienato in due lotti, la cucina, lo spogliatoio e il bagno lotto n. 1 e la cantina lotto n.2

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);**
- c) delle spese necessarie per la sanatoria di eventuali difformità e/o**



***irregolarità, ovvero per la demolizione delle opere abusive non sanabili;
d) dei costi per la bonifica e per lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche tossici;***

Nel complesso il compendio oggetto della procedura non risulta in buono stato di manutenzione, il piano terreno pur essendo necessitante di opere di manutenzione è fruibile mentre il piano cantina necessiterebbe di interventi di rinnovamento.

Per la determinazione del valore di mercato di un bene nella prassi di stima di un immobile e dei terreni viene praticato il metodo unico, che si può svolgere attraverso il procedimento sintetico e analitico.

Esistendo un mercato di immobili con caratteristiche simili al compendio da stimare si ritiene congruo utilizzare il sistema di stima sintetico per comparazione diretta, di seguito meglio descritto:

Viene individuato il parametro su cui basare la stima, successivamente viene moltiplicata la consistenza per il prezzo stimato in base al criterio di merito preso in considerazione.

Per la formazione delle scelte di merito, gli elementi necessari sono stati rilevati dai prezzi delle agenzie immobiliari della zona e dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il parametro scelto è il metro quadrato di superficie commerciale.

Viene scelto anche il metodo di stima analitico, che consiste nell'individuazione di un costo di affitto mensile moltiplicato per dodici mesi e ricapitalizzato del 5,5%.

Il bene oggetto di stima è particolare, in quanto non ha accesso diretto dalla strada e di fatto il "valore aggiunto", che risulta essere la sua destinazione commerciale, nel caso non venisse più utilizzato come cucina del ristorante verrebbe meno, è altresì corretto valutare, che il fondo commerciale collegato internamente, ha il valore aggiunto della somministrazione grazie alla presenza della cucina, tali considerazioni pertanto verranno attentamente valutate al momento che sarà scelto il valore commerciale del bene.

In seguito all'analisi di mercato, è possibile considerare che un fondo commerciale in una zona centrale come nel presente caso ha un prezzo che oscilla da

€. 3000,00 a €. 6.000,00

Considerate le valutazioni sopra richiamate ritengo congruo assegnare un prezzo al mq. di €. 3.000,00 per la compravendita ed €. 16,00 al mq per la locazione del bene.



Metodo di stima per comparazione

Mq. 36,00 x €3.000,00 mq = € 108.000,00

Da tale valore dovranno essere detratti i seguenti costi:

a) spese per cancellazione delle ipoteche e del pignoramento € 329,00

b) spese per la conformazione delle difformità stimate in € 10.598,00

VALORE TOTALE € 97.073,00

Metodo di stima analitico

Canone mensile di locazione

Mq. 36,00 x €16,00 mq/mese € 576,00

Reddito lordo annuo

€ 576,00 x 12 mensilità = € 6.912,00

Spese annue ipotizzate

20% sul reddito lordo = € 1.382,40

Reddito netto

€ 5.529,60

Ricapitalizzazione al 5,5% sul reddito netto

VALORE TOTALE € 100.538,19



MEDIA TRA METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE E METODO DI STIMA ANALITICO

€.97.073,00 + €.100.538,19 = €.197.611,19

€.197.611,19 / 2 = €. 98.805,60

22) applicare al prezzo di stima una riduzione finale del quindici per cento in ragione delle inferiori garanzie offerte ai terzi acquirenti nell'ambito della vendita forzata;

Dal valore immobiliare determinato si abbatte il 15% pertanto :

€. 98.805,60 X 85% = €. 83.984,76

Il più probabile prezzo di vendita della proprietà sarà di €.84.000,00 arrotondato per difetto

€.84.000,00 (ottantaquattromila/00 €.)

Siena, li 05.02.2021

II C.T.U.
Per l'edile Andrea Guerrini

