

## **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 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. 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

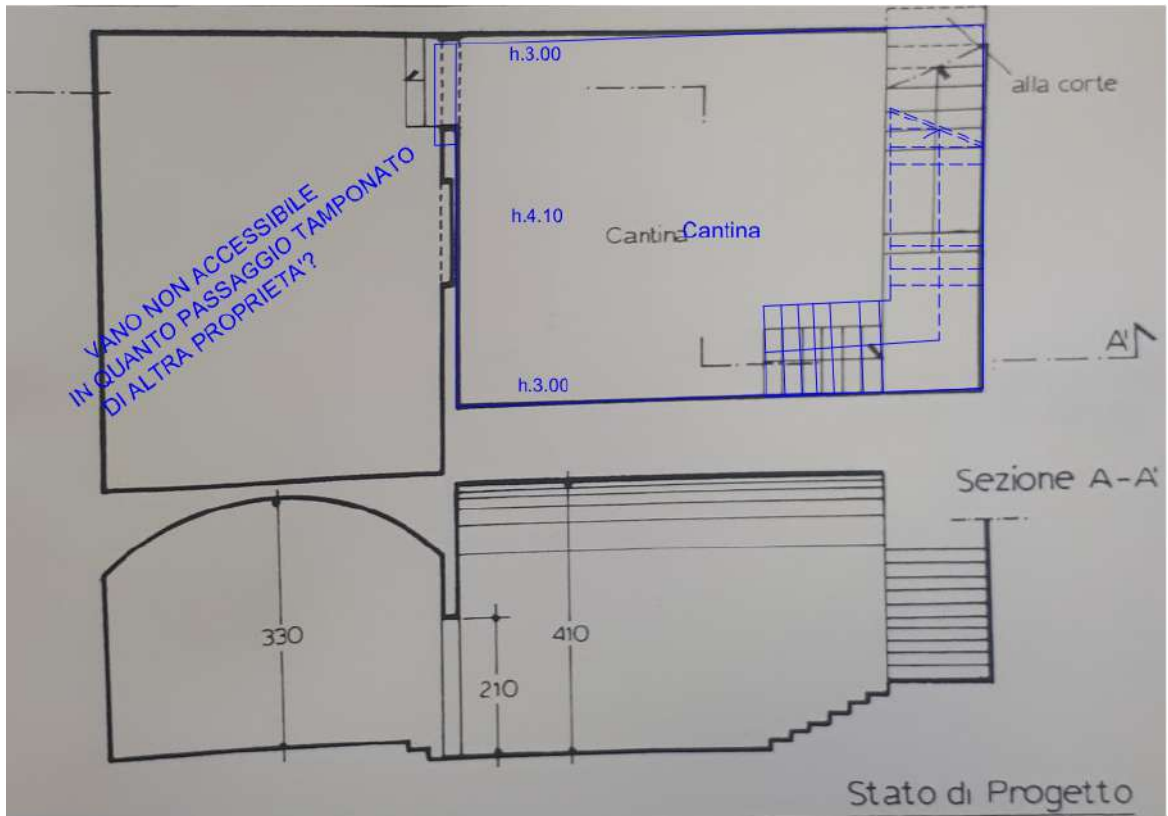
Sovrapposizione con concessione N.18686 autorizzata il 24.11.1998





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 :

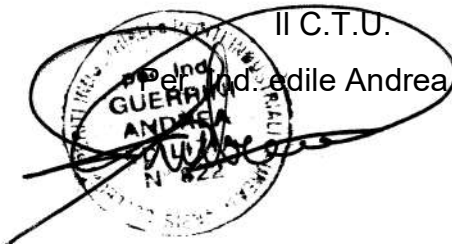
€. 98.805,60 X 85% = €. 83.984,76

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

A circular stamp with the text "II C.T.U." and "Per l'edile Andrea Guerrini" is overlaid with a handwritten signature. The stamp also contains the name "GUERRINI ANDREA" and the number "N. 222".