

TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare RG. N. 129/2021

Promossa da

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

PERIZIA IMMOBILIARE



Siena, li 16.09.2023

IL CTU
Geom. Simonetta Cresti



E.I. Rg. 129/2021 Tribunale di Siena



Indice:

1)Premesse generali	Pag. 3
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 3
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 4
4)Elenco delle formalità pregiudizievoli	Pag. 5
5)Altre formalità	Pag. 7
6)Formazione Lotti di Vendita	Pag. 7
7)Descrizione Immobiliare	Pag. 8
8)Vincoli sovraordinati	Pag. 14
9)Verifica vincoli e oneri condominiali	Pag. 14
10) Stato di occupazione	Pag. 14
11) Attestato di prestazione energetica	Pag. 15
12)Accertamenti Urbanistici	Pag. 16
13) Determinazione del valore di vendita	Pag. 19



1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione udienza del 16.06.2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell' Esecuzione Immobiliare n. 129/2021 ponendomi i quesiti di rito, relativi all'immobile oggetto di pignoramento (C.R.I. Siena nota di trascrizione RG 9280 RP 6205 del 29.09.2021) di seguito descritto:

Diritto di proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ intestata a

e diritto di proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$

dell'immobile sito in Siena, Piazza A.Gramsci n.7, censito al C.F. di detto comune F° 131, p.lla 44 , Sub. 31, cat. D/5 Istituti di credito

Prestato giuramento il 17.06.2022, la scrivente ha verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c., nonché la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento immobiliare.

La documentazione depositata in atti risulta completa . I dati riportati nel pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione risultano corretti ed individuano puntualmente il bene oggetto di procedura.

2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Istituto di credito ubicato ai p. S2-S1-T del fabbricato sito in Siena, Piazza Antonio Gramsci n.7 e Via dei Montanini 99/A

CF.-F° 131, p.lla 44, Sub. 31 , zc.1,cat. D/5 , R. €. 22.240,00

Mutamenti dati catastali

Ai fini della continuità storico catastale si attesta che l'unità immobiliare ha assunto l'attuale identificativo a seguito di denuncia di variazione catastale per fusione con cambio di destinazione d'uso del 11.08.2008 protocollo n. SI0160041 in atti dal 11.08.2008 (n. 8966.1/2008) con soppressione dei mappali predecessori Sub. 8 e Sub.11 della p.lla 44 .



Segue variazione nel classamento del 15.07.2009 Pratica n. SI0103398 in atti dal 15.07.2009 (n. 11049.1/2009)

Verifica conformità catastale

Come da autorizzazione del GE del 19.10.2022 la sottoscritta CTU ha acquisito la planimetria catastale dell'unità immobiliare , ed ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 attesta la conformità della stessa con lo stato dei luoghi.

Trattandosi di unità immobiliare commerciale destinata a istituto di credito , la planimetria predetta viene utilizzata limitatamente e per la sola redazione della stima del bene, pertanto non sarà allegata alla stima immobiliare.

Intestazione catastale

- _____ , diritto
di proprietà per 1/2

- _____), diritto
di proprietà per 1/2

3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Siena, l'immobile è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:

Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

-L'immobile è di proprietà dei Sigg. _____ (sopra generalizzati) per la quota indivisa di 1/2 ciascuno per essere loro pervenuto con denuncia di successione presentata all'ufficio del Registro di Siena il _____ ,
trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena il _____ ,
in morte del _____ |

-Accettazione tacita eredità trascritta in data _____ , _____

- A _____ la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell' immobile censito al C.F. F° 131 p.Ila 44 Sub.11 soppresso che genera l'immobile



attuale, da _____ con atto di compravendita a rogito notaio
Paolo Nannini di Siena del _____, trascritto a Siena in data _____

-A _____ l'immobile censito al C.F. F° 131 p.Ila 44 Sub.11, da
_____, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti di proprietà pari a 1/1,
in virtù di compravendita a rogito notaio Paolo Nannini di Siena del _____), trascritto il

-A _____ la piena proprietà in regime di separazione dei
beni dell'immobile censito al C.F. F° 131 p.Ila 44 Sub.8 soppresso che genera l'immobile
attuale, da _____ per il diritto
di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni e
_____ per il diritto di proprietà di 1/2 in regime di
comunione legale dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Nannini di
Siena del _____, trascritto a Siena il _____

-A _____) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in
regime di comunione legale dei beni con _____ l'immobile
censito al C.F. F°131 p.Ila 44 Sub.8, soppresso che genera l'immobile attuale, da
_____, per i diritti pari a 1/1 di
piena proprietà, con atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Nannini di Siena del
_____, trascritto a Siena il _____

4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

-Iscrizione contro _____
_____ di ipoteca volontaria per
concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale €.415.000,00 totale €.830.000,00
della durata di anni 15, a favore di
_____, contro _____, gravante per la quota di proprietà pari



a 1/1 sugli immobili siti in Siena, Via Montanini 99 , censiti al C.F. di detto Comune F°
131 p.lla 44, Sub. 11, cat .C/1 e F° 131 p.lla 44, Sub. 8, cat .C/1 . Spese di
cancellazione €. 35,00 di diritti

-Iscrizione contro

di ipoteca volontaria per
concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale €.450.000,00 totale €.900.000,00,
della durata di anni 30, a favore di
, contro , gravante per la quota di proprietà pari
a 1/1 sull'immobile sito in Siena, Piazza Gramsci n.7 , censito al C.F. di detto Comune F°
131 p.lla 44, Sub. 11, cat .C/1 e sull'immobile sito in Siena, Via Montanini n.99 bis, censito
al C.F. F° 131 p.lla 44, Sub. 8, cat .C/1 Spese di cancellazione €. 35,00 di
diritti

-Iscrizione contro

di ipoteca volontaria per
concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale €.350.000,00 totale €.700.000,00,
della durata di anni 30, a favore di
, contro l gravante per la quota di proprietà pari a
1/1 sull'immobile sito in Siena, Piazza Gramsci n.7 , censito al C.F. di detto Comune F°
131 p.lla 44, Sub. 31, cat. D/5
Spese di cancellazione €. 35,00 di diritti

-Trascrizione contro

, per verbale di pignoramento immobili a favore di
contro , gravante per il diritto di
proprietà pari a ½ ciascuno sull'immobile sito in Siena, piazza Gramsci n.7,censito al C.F.
di detto Comune F° 131 p.lla 44, Sub. 31 , cat D/5



Spese di cancellazione € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

5-ALTRE FORMALITA'

Trascrizione contro RG n. 5894 RP n.3447 pres. n.71 del 19.05.2006 atto a rogito Notaio Zanchi Mario di Siena del 10.05.2006 rep. n. 24059 , scrittura privata con sottoscrizione autentica a favore di MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI con sede in Roma c.f. 80188210589, contro _____), gravante _____ per il diritto di proprietà pari a 1/1 sugli immobili siti in Siena, Via Montanini 99 , censiti al C.F. di detto Comune F° 131 p.lla 44, Sub. 11, cat .C/1 e F° 131 p.lla 44, Sub. 8, cat .C/1 _____.

Nell'atto è riportato

“SARA POSSIBILE EFFETTUARE LA VISITA ALLA STORICA CORTE INTERNA, AL VANO SCALE ED AI NEGOZI PROSPICIENTI PIAZZA GRAMSCI DI ESSO FABBRICATO, COMPATIBILMENTE CON GLI ORARI D'ESERCIZIO E DI PERIODI PROGRAMMATI DI FERIE, IL 1 SABATO DI OGNI MESE DALLE ORE 9.00 ALLE ORE 13.00 E DURANTE I GIORNI DELLA SETTIMANA DELLA CULTURA CHE SI SVOLGE NEL PERIODO APRILE/MAGGIO DI OGNI ANNO, E CIO PER LA DURATA DI 18 (DICOTTO) ANNI, A PARTIRE DAL MESE SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI IL CONTRIBUTO SARA EFFETTIVAMENTE EROGATO. OGNI EVENTUALE ONERE DERIVANTE DALL'APPLICAZIONE DEL PRESENTE ATTO DI CONVENZIONE FARA CARICO AI PROPRIETARI. LO STATO NON POTRA ESSERE RITENUTO RESPONSABILE PER QUALSIASI DANNO CHE DOVESSE VERIFICARSI A PERSONE O COSE DURANTE

L'ORARIO DI VISITA STABILITO DAL PRESENTE ATTO DI CONVENZIONE. IN CASO DI MANCATO O INESATTO ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI IN OGGETTO ALLA PRESENTE CONVENZIONE, L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI PROVVEDERA ALL'INTEGRALE RECUPERO, AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE, DELLE SOMME ELARGITE PER LE OPERE DI CONSERVAZIONE E RESTAURO DELL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO.”

6-FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Trattandosi di unica unità immobiliare pignorata per la quota di proprietà pari a 1/1 , si procede alla formazione di **UNICO LOTTO DI VENDITA** costituito da unità immobiliare



destinata ad istituto di credito posta ai p.S2-S1-T dell'immobile ubicato in Siena, Piazza Antonio Gramsci n.7 , censita al C.F. F° 131 p.IIa 44, Sub. 31 , zc.1,cat. D/5 , R. €. 22.240,00

7-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Alle ore 14,00 del 17.10.2022 avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano, incaricato dal custode I.V.G., la sottoscritta si è recata in Siena, Piazza Antonio Gramsci n.7, per compiere accesso all'immobile oggetto di procedura.

Causa indisponibilità a riceverci da parte degli occupanti in orario di apertura al pubblico , l'accesso è stato procrastinato alle ore 16,30 del 07.11.2022.

In tale data sul posto , oltre alla scrivente CTU ed all'incaricato dal Custode IVG Dott. Marcasciano Augusto, era presente _____ direttore di filiale dell'occupante



Estratto di mappa catastale F°131 p.IIa 44





Inquadramento

▪**Descrizione catastale:**

C.F. Comune di Siena

F° 131p.lla 44, Sub. 31 , zc.1,cat. D/5 , R. € 22.240,00

▪**Intestati:**

▪**Confini:**

Piazza A.Gramsci, Via Montanini, Via del Sasso di S.Bernardino, s.s.a.

Descrizione del fabbricato

L'istituto di credito insiste ai p.S2-S1 e T di un prestigioso ed antico edificio ubicato in piazza Antonio Gramsci, di fronte ai giardini La Lizza ,centro storico (zona A/1) della Città di Siena e dista circa 800 mt dalla casa comunale e 1.500 mt. dalla stazione ferroviaria .



Si tratta di Palazzo Bulgarini , edificio nobiliare di epoca rinascimentale , situato in Via dei Montanini con prospetto tergale su Piazza Antonio Gramsci e prospetto laterale su Via Sasso di San Bernardino.

L'immobile a volumetria compatta di forma rettangolare è realizzato in laterizi , con strutture orizzontali disomogenee a volta di laterizi, in legname e laterizi ed in ferro e laterizi, copertura a padiglione in legname e laterizi con soprastante manto in tegole e coppi toscani, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

L'edificio si articola attorno a due corti interne ed è organizzato fuori terra su tre piani più sottotetto .

Le facciate sono intonacate e tinteggiate e presentano zoccolo basamentale in travertino : il fronte su Via dei Montanini ha al piano terreno quattro grandi portali in pietra. Tre fasce marcapiano evidenziano i livelli superiori dell'edificio, dei quali i primi due presentano finestre rettangolari e l'ultimo, di altezza nettamente inferiore , presenta invece finestre quadrate.

Le stesse fasce marcapiano proseguono sul prospetto laterale di Via Sasso di San Bernardino , ove le finestre dei primi due piani sono arricchite da mensole e cornici. Una doppia fila di finestre occupa il basamento di questo lato dell'edificio.

La facciata tergale che prospetta su piazza A. Gramsci , ove si estendevano un tempo i Giardini del Palazzo, si presenta disomogenea e di minore interesse architettonico.

L'ampio androne principale con tre volte poggianti su pilastri e lesene, immette nel cortile . Sono presenti le stesse fasce marcapiano e le finestre del p.1° sono arricchite da mensole e cornici. Ai piani 1° e 2° la facciata è arricchita da terrazzi con ringhiere in ferro battuto, mentre al p.T è rivestita da zoccolo in travertino e intonaco decorato a finte bozze. Al piano terreno dell'immobile insistono attività commerciali mentre ai piani superiori sono presenti studi privati e abitazioni.

La facciata sud è contigua ad altro immobile. L'edificio risulta in normale stato conservativo

Descrizione dell' unità immobiliare



L'unità immobiliare articolata su tre livelli di piano S2-S1 e T consta di accesso principale al p.T. da piazza Antonio Gramsci n.7 ed ingresso secondario al p.S1 da Via dei Montanini n. 99/A.

Il cespite è composto al p.T. da ingresso principale con area bancomat e scala che conduce al piano rialzato ove insistono quattro ambienti consecutivi, a loro volta suddivisi con pareti d'arredo in spazi front office e back office (uffici e corridoio), vano ascensore e vano scala di collegamento con il p.S1.

Al p.S1 insistono l'ingresso secondario, due disimpegni, vano sottoscala, due vani ufficio, due servizi igienici e vano accessorio con antico "pozzo di butto".

Al p.S2, collegato da scala interna al p.S1, insiste una cantina adibita ad archivio.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'U.I. è data dalla sommatoria :

-della superficie degli ambienti, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50) computata in misura del 100%

-della superficie degli accessori diretti (cantina e locale tecnico) computata in misura del 50%

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq.	H.ml	S.L. mq.	COEFF.	TOT. S.C. mq.
1)ingresso p.T.	22,70	h.m. 4,10			
2)ufficio	22,22	3,00			
3)ufficio	19,53	3,00			
4) ufficio	18,44	3,00			
5)ufficio	30,54	3,00			
6)ingresso p.S1	30,40	2,70			
7)ufficio	19,34	2,70			
8)ufficio	21,27	2,70			
9)corridoio	8,11	2,70			
10)bagno	3,28	2,70			



11)bagno	2,70	2,70			
Sommano	198,53		277,00	1,00	277,00
12)locale tecnico p.S1	24,00	4,04	38,00	0,50	19,00
13)cantina p.S2	20,29	h.m.1,95	30,00	0,50	15,00
Totale S.C.					311,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in **mq. 311,00**

L'ingresso principale da Piazza A. Gramsci , presenta pareti e soffitto intonacati e tinteggiati e pavimento in mattonelle di travertino .

L'ambiente è suddiviso in due zone , dalla struttura bancomat, accessibile dal personale, mediante scala, dal primo ambiente situato al piano terreno rialzato. La scala che dall'ingresso porta al p.T. rialzato è composta da 7 gradini rivestiti in lastre di travertino e dotata di pareti intonacate e tinteggiate con soffitto in legname e laterizi tinteggiati.

Al piano T rialzato insistono 4 ambienti consecutivi suddivisi da pareti in muratura e pareti d'arredo in altrettanti uffici e corridoi di passaggio, aventi pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti in legname e laterizi tinteggiati e finemente decorati . Il primo ambiente si collega al vano scala condominiale mediante porta d'accesso attualmente tamponata dall'interno per ragioni di sicurezza , mentre nell'ultimo ambiente sono situati il vano ascensore e la scala che conducono ai locali posti al p.S1.

La scala in ferro, che consta di gradini rivestiti da lastre di travertino e corrimano metallico, approda nell'ingresso secondario situato al p.S1 (con porta di ingresso da Via Montanini) ove insiste un locale sottoscala delimitato da pareti d'arredo. Proseguendo , dall'ingresso si raggiungono due uffici concatenati e da questi ,un corridoio sul quale si affacciano due servizi igienici ed un locale accessorio.

Gli ambienti presenti al piano hanno finiture analoghe a quelli situati al piano superiore , con unica eccezione per i soffitti , in questo caso intonacati e tinteggiati.

I due servizi igienici (uno dei quali allestito per portatori di handicap) , hanno soffitti e pareti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti di parete in mattonelle di gres , sono corredati di sanitari di tipo commerciale e completati da sistema di areazione forzata.



Il locale accessorio situato infondo al corridoio ha un'altezza utile di circa 4 mt e piano di calpestio raggiungibile mediante scala metallica, in quanto posto a quota inferiore rispetto agli altri ambienti .

L'ambiente , occupato dagli impianti a servizio dell'istituto di credito, presenta pavimento in cemento, pareti a mattoni (finite al grezzo), soffitto in ferro e tavelloni sorretto da pilastri in ferro . All'interno dell'ambiente è situato un antico pozzo di butto a base circolare.

Dal locale ufficio prossimo al corridoio diparte una scala a due rampe che porta al p.S2 .

La prima rampa interna all'ufficio ha gradini rivestiti in lastre di travertino ed è corredata di corrimano metallico a parete. Un pianerottolo intermedio , finito da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in mattonelle di monocottura e soffitto a volta di mattoni stuccati a faccia vista, porta alla seconda rampa , interamente realizzata a mattoni e con soffitto a volta di mattoni.

La scala approda in una cantina a pianta pressoché rettangolare, corredata di nicchia (porzione di antico passaggio oggi cieco) attualmente utilizzata ad archivio.

Il vano accessorio dispone di pavimento in mattonelle di monocottura, pareti in laterizi e soffitto a volta di laterizi.

Le due porte principali di ingresso all'immobile constano di telaio in acciaio e cristalli antisfondamento, così come le finestre , tutte ad apertura vasistas , mentre le porte interne sono in legno.

Impianti

L'unità immobiliare consta di adduzione idrica da acquedotto comunale ; scarichi fognari allacciati al collettore comunale; impianto elettrico autonomo sottotraccia conforme alla normativa vigente; impianto di climatizzazione invernale ed estiva con split a parete , alimentato con pompa di calore istallata nell'anno 2006 all'interno del locale accessorio posto al p.S1 ; produzione acs con boiler elettrico ; oltre agli impianti pertinenti all'attività ivi esercitata.

Stato conservativo

Il bene appare in ottimo stato conservativo.

Grado di commerciabilità

E.I. Rg. 129/2021 Tribunale di Siena



In posizione centralissima , con ottima visibilità e finiture pregevoli , per l'immobile si prevede un buon grado di commerciabilità e redditività .

8-VERIFICA VINCOLI SOVRAORDINATI

L'immobile ricade in zona sottoposta Vincolo Paesaggistico cui al D. Lgs. 42/2004 ed è notificato ai sensi della L. 1089/1939 (D. Lgs 42/2004 art. 10 parte II).

Non si rileva la presenza di diritti demaniali né di usi civili.

L'edificio non ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923

9- ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è costituito in Condominio ed amministrato dallo

La quota dei millesimi generali di proprietà relativa all'unità immobiliare è pari a 84,623

La quota dei millesimi scale è pari a 75,30

Le spese condominiali annue di gestione ordinaria a carico dell'unità immobiliare ammontano a €. 916,00 circa

Come da dichiarazione resa alla scrivente dall'amministratore del Condominio, alla data del 11.08.2023 le spese insolute di natura condominiale a carico dell'unità immobiliare ammontavano a **€. 1.583,41** (

In occasione dell' aggiudicazione, il Delegato alla Vendita, in autonomia e/o per tramite della scrivente, provvederà a richiedere l'aggiornamento della situazione debitoria.

10-STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è occupata da _____ in forza di contratto di locazione stipulato in data _____ , registrato il _____ ? presso l'ufficio di DPPR UT Parma al _____ ed opponibile alla procedura fino alla prossima scadenza del 30.06.2024 |

Detto contratto, della durata di sei anni a partire dal 01.07.2012 e rinnovatosi il primo luglio 2018 per identico periodo, prevedeva il pagamento di un canone annuo di locazione di euro 200.000,00, oltre imposta sul valore aggiunto (IVA), da corrispondersi in quattro rate trimestrali anticipate.



Con scrittura modificativa(clausola addizionale) redatta il _____ e registrata a Parma il _____ l'ammontare del canone annuo è stato ridotto ad euro 180.000,00, oltre IVA.

Verifica del giusto prezzo di locazione

Per verificare la congruità del prezzo di locazione pattuito la scrivente ha reperito i contratti di locazione stipulati per due immobili ad uso commerciale ubicati nelle immediate vicinanze del subject.

Il primo contratto, stipulato nel _____ è relativo alla locazione di un fondo commerciale situato al p.T. dell'immobile posto in Piazza La Lizza (mt. 6 dal subject) e della superficie catastale di mq. 154,00 al canone annuo di €. 72.000,00 corrispondente al canone mensile di €/mq. 38,96

Il secondo contratto, stipulato nel _____ è relativo alla locazione di un fondo commerciale situato ai p.S1-T dell'immobile posto in Piazza A. Gramsci (mt. 30 dal subject) e della superficie catastale di mq. 141 al canone annuo di €. 48.000,00 , corrispondente al canone mensile di €/mq. 28,36

Considerato che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di procedura(calcolata al paragrafo 8 della presente), si attesta in mq. 311,00 , locata al canone annuo di €. 180.000,00 corrispondente al canone mensile di €/mq. 48,23, si evidenzia come tale canone sia ben superiore a quello dei comparabili presi a confronto.

A conferma di quanto accertato si rileva inoltre che i valori di locazione OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nel 2° semestre del 2022 per la zona Centro Storico Medioevale (Ex zona A1) immobili a destinazione negozio vanno da min.€/mq. 23,10 a max.€/mq. 46,20

Per quanto sopra esposto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2923 c.c. si attesta che il canone pattuito è da ritenere congruo per l'immobile locato.

11-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'istituto di credito è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla scrivente il 23.08.2023 e trasmesso in pari data al SIERT della Regione Toscana con codice ID 0000648627 valido sino al 23.08.2033 - **Immobile in classe C**



12-ACCERTAMENTI URBANISTICI

In base al P.O. del Comune di Siena l'edificio ricade in zona territoriale omogenea A, sottosistema funzionale del Centro Storico –Tessuto del Centro Storico 2(CS2) Art. 59/60/62/64 delle N.T.A.

Disciplina degli interventi ammessi di tipo 1 -Art. 28 delle N.T.A. (cfr all.9)

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 successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.

2. Gli interventi ammissibili sugli edifici e i complessi edilizi - comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali - sono essenzialmente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale degli organismi edilizi e sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche. L'intervento di tipo 1 (t1), previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i., può comprendere un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri storico-artistici, tipologici, strutturali, materici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso idonea alla sua tutela ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Anche laddove l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi significativi risultanti dal processo storico.

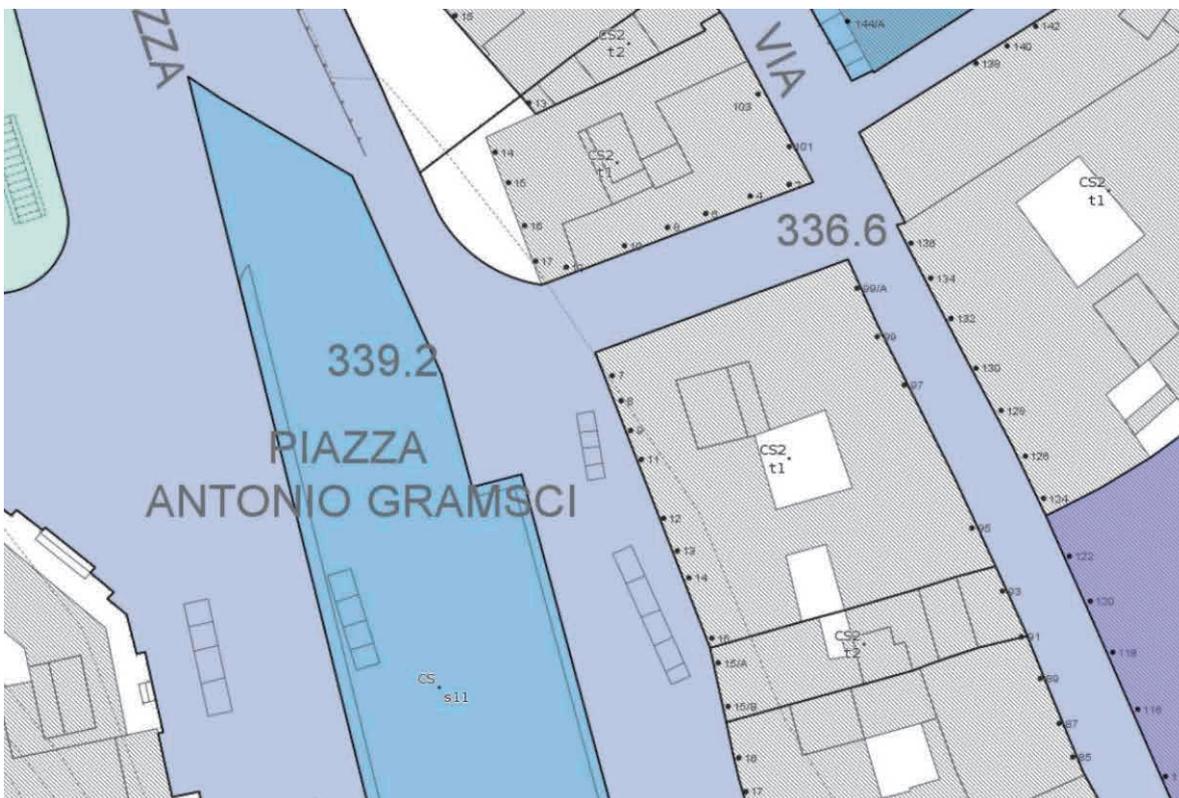
Qualora all'interno di tali immobili siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, gli interventi che le riguardano non sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza, ma devono invece osservare la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), di cui al successivo art. 29.



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).

4. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal P.O.

Destinazione d'uso: Commerciale



Estratto del P.O.C.



Premesso che l'attuale consistenza e identificativo catastale dell'unità immobiliare derivano dalla fusione dei Sub. 8 e 11 della p.IIa 44, dalle indagini esperite con accesso agli atti edilizi depositati al Comune di Siena è emerso che l'immobile è stato oggetto di:

-Autorizzazione Edilizia n. 7468 rilasciata dal Sindaco del Comune di Siena
per sistemazione locali in Piazza Gramsci n.7. Comunicazione
fine lavori del 19.08.1980. Agibilità N.80 concessa in data 13.11.1980;

-DIA n. 42758/SUAP del 10.04.2006 (prot. n. 18544) presentata dal
, proprietario delle unità immobiliari ad uso commerciale censite al C.F. F°131 p.IIa 44,
Sub. 11 e Sub.8 , per opere di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico
sanitario, rifacimento impianti e abbattimento delle barriere architettoniche.
Comunicazione inizio lavori del 09.06.2006. Parere favorevole rilasciato dalla
Soprintendenza con nota n. 6359 dell'aprile 2006.

Seguono:

- D.I.A. n. 45348/SUAP del 26.02.2007 (prot.n. 10485 del 01.03.2007) in variante alla DIA
42758/SUAP, con parere favorevole alla variante da parte della Soprintendenza del
28.02.2007;

-D.I.A. n. 48249/SUAP del 26.02.2008 (prot. n. 9757) variante finale alla DIA n.
46440/SUAP, presentata da per lavori da eseguire nell'immobile ad uso
commerciale censito al C.F. F° 131 p.IIa 44 Sub. 11 e Sub.8 e allineamento alle soluzioni
distributive in locali ad uso commerciale in cui è prevista l'attività di filiale bancaria . Parere
favorevole della Soprintendenza di Siena del 03.03.2008.

-DIA n. 48307/SUAP del 26.02.2008 (prot.n. 9781) presentata dal
proprietario dell' unità immobiliare ad uso commerciale censita al C.F. F°131 p.IIa 44, Sub.
11 e Sub.8, per sostituzione infissi e insegne .Autorizzazione del Responsabile incaricato
datata 14.03.2008. Parere favorevole della Soprintendenza del 13.03.2008.

Seguono DIA n. 49740/SUAP del 14.08.2008 in variante alla DIA n. 48249/SUAP con
Autorizzazione della Soprintendenza rilasciata il 02.07.2008 e DIA n. 49742/SUAP del
14.08.2008 in variante alla DIA 48307/SUAP con Autorizzazione del Responsabile
incaricato datata 22.09.2008; Autorizzazione della Soprintendenza dell'11.08.2008 .



-Certificazione di Agibilità del 30.09.2008 corredata di

- a)copia del Collaudo Statico delle Strutture redatto dal _____
depositato all'Ufficio del Genio Civile di Siena il 28.08.2008 (pratica n. 28689/2007) ;
- b)copia del Collaudo Statico delle Strutture redatto dal _____
depositato all'Ufficio del Genio Civile di Siena il 28.08.2008 (pratica n. 29366/2008);
- c)denuncia di variazione catastale per costituzione del Sub.31 della p.lla 44 e
soppressione dei mappali originali Sub. 8 e Sub. 11 della p.lla 44;
- d)Dichiarazione di conformità impianto di condizionamento;
- e)Dichiarazione di conformità impianto elettrico.

Lo stato dei luoghi è rispondente ai titoli edilizi abilitanti

Per i motivi addotti al paragrafo 2 della presente , i titoli edilizi sopra indicati non vengono allegata alla stima immobiliare.

13- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

L'immobile oggetto di valutazione è un istituto di credito, ovvero una struttura destinata ad attività del settore terziario provvista di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria. Escludendo le predette dotazioni strettamente collegate all'attività ivi esercitata, il bene è assimilabile a quelli destinati ad attività commerciale , come appunto il bene in esame, che nasce dalla fusione di due negozi ,mantenendone le caratteristiche, fatta eccezione per le specifiche dotazioni che con la cessazione dell'attività attuale verrebbero meno.

In base a tali considerazioni, non essendo facilmente reperibili atti o offerte di vendita relativi ad immobili destinati a istituti di credito, situati nella zona di riferimento del subject, (Centro Storico Medioevale -Ex zona A1), la scrivente per addivenire al più probabile valore di mercato del bene ha adottato sia il metodo di capitalizzazione dei redditi che il metodo di stima comparativo (metodo confronto di mercato MCA) che pone a confronto con il soggetto di stima, immobili comparabili ubicati in Siena ma limitrofi alla cinta muraria.

1)Metodo della capitalizzazione dei redditi

Tale metodo si fonda sul principio che un immobile vale ciò che rende , ponendo il valore del bene uguale al rapporto tra reddito e saggio di interesse $V = R/i$



R=reddito

I= saggio di capitalizzazione

Il reddito lordo annuo dell'immobile , come da contratto di locazione in essere ammonta a € 180.000,00

Chiaramente si tratta di reddito lordo dal quale , per addivenire al reddito netto è necessario sottrarre la percentuale relativa a tasse , spese di manutenzione straordinaria, servizi, improduttività,assicurazioni,reintegrazione e amministrazione , che in virtù delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione vengono quantificate forfetariamente nella percentuale complessiva del 35%

Reddito netto=€ 180.000,00x 0,65=€ 117.000,00

Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione viene ricavato dal rapporto tra i valori a mq. di locazione e quelli di mercato, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nel 2° semestre del 2022 per la zona Centro Storico Medioevale (Ex zona A1):

negozi in stato conservativo normale

-valore di locazione mensile min €/mq. 23,10 corrispondente al valore di locazione annuo di €/mq. 23,10x12 = €/mq. 277,20 e valore di mercato min.€/mq. 2.100,000.

Il saggio di capitalizzazione sarà quindi €/mq. 277,20: €/mq.2.100,00= 13,2%

-valore di locazione mensile max. €/mq. 46,20 corrispondente al valore di locazione annuo di €/mq. 46,20x12= €/mq. 554,40 e valore di mercato max. €/mq. 4.200,00

Il saggio di capitalizzazione sarà quindi €/mq. 554,40: €/mq. 4.200,00= 13,2% invariato

Capitalizzando il reddito netto sopra quantificato al saggio del 13,2% otterremo un valore di

€ 117.000,00/0,132 =€ 886.363,00 arrotondato per difetto a € 886.000,00

2) Metodo di stima comparativo

I comparabili da prendere a riferimento sono stati così individuati:

1) Immobile destinato a istituto di credito della superficie commerciale di mq. 258,00, posto in Siena, _____, oggetto di valutazione immobiliare per vendita coatta, esperita dalla scrivente nel dicembre 2021 ed alienato a Luglio 2022 all'importo di € 414.000,00



2)Immobile proposto in vendita –

Spazio ideale per negozio o ufficio in zona Mazzini. Locale commerciale in una via ad alto passaggio veicolare tra il centro storico e la stazione, entrambe raggiungibili a piedi, con ampie vetrine e molteplici ingressi.Si sviluppa al piano terra per 160 mq distinti in due ambienti oltre al piano interrato ad uso magazzino per ulteriori mq. 50 ed un resede esterno esclusivo di mq. 40. Ideale sia per attività commerciale sia per ufficio. Ottimo stato di manutenzione, pronto per essere locato.

Possibilità di locarlo a banca con redditività lorda del 8/9 %. Classe Energetica G .
Richiesta €. 425.000,00

Preliminarmente ed al fine di quantificare il più probabile prezzo di vendita a mq. di ciascun immobile oggetto di comparazione, si ritiene necessario operare alcuni adeguamenti ai prezzi rilevati.

a)Per il comparabile n.1 si evidenzia che il valore di mercato del bene era stato quantificato dalla scrivente in €. 439.000,00 in fase recessiva, quando i prezzi degli immobili risentivano ancora della crisi di mercato conseguente alla pandemia.

Rispetto al 2021 oggi il valore di mercato a mq. degli immobili a destinazione negozio è aumentato sensibilmente , come attestato ad esempio dai dati pubblicati dalla Agenzia delle Entrate –Banca dati delle quotazioni immobiliari , che per negozi in stato conservativo normale , ubicati in zona periferica fuori porta Romana e Pispini, Valli, Busseto e S.Eugenia , nel 1° semestre 2021 indicava un valore di mercato da min €. /mq. 1.550 a max. €/mq. 2.250 (valore medio €. 1.900,00) e nel 2° semestre 2022 valore di mercato da min. €/mq. 1.700 a max. €/mq. 2.450 (valore medio €. 2.075,00), con aumento medio di valore pari a €. /mq. 175,00

Dovendo quindi riportare all'attualità il valore di mercato del comparabile n. 1 , all'epoca determinato in €/mq. 1.700,00 otterremo oggi un valore di mercato pari €/mq. 1.875,00 (€/mq. 1.700,00+€/mq. 175,00) da assoggettare alla diminuzione del 5% .

Prezzo marginale assunto €/mq. 1.781,50 (€/mq. 1.875,00-5%)



b) Per il comparabile n.2 (bene offerto in vendita), si ritiene congruo operare la stessa diminuzione del 5% all'offerta proposta, in quanto il valore di vendita di un immobile scaturisce dalla contrattazione tra venditore e acquirente in condizioni di libero mercato .

Il comparabile ha una S.C. di mq. 189,00 ottenuta dalla sommatoria della S.C. del fondo commerciale di mq.160,00 + la S.C. del magazzino computata in ragione del 50% e di quella del resede computata in misura del 10%.

Applicando la diminuzione del 5% all'offerta di vendita otterremo:

€. 425.000,00 x0,95= €. 403,750,00

€. 403.750,00: Sc. mq. 189,00=€/mq. 2.136,24 prezzo marginale assunto

Valutiamo adesso le caratteristiche che incidono sulla determinazione del valore di mercato del bene .

I parametri presi in esame per la stima comparativa con il metodo del confronto di Mercato (MCA) sono:

- 1- prezzo;
- 2- data annuncio;
- 3- superficie;
- 4- livello di piano;
- 5- manutenzione;
- 6- zona (ubicazione, visibilità, accessibilità e servizi di zona)
- 7- qualità.

1-Il prezzo di riferimento dei comparabili è quello sopra indicato assoggettato all'adeguamento in diminuzione del 5%.

2-Data annuncio

Per il comparabile n.1 viene considerato 1 mese dalla data di offerta mentre per il comparabile n. 2 l'offerta di vendita risale a 4 mesi fa. Conseguentemente il valore dei comparabili viene adeguato all'attualità (data di valutazione del subject)

3-Superficie



Per la comparazione è necessario aggiungere al valore di ciascun comparabile, quello derivante dalla differenza di superficie rispetto al subject

4-Livello di piano: i due comparabili , come il subject sono ubicati al p.T degli immobili ove insistono, quindi non verranno operati adeguamenti a tale parametro di paragone.

0% rispetto al comparabile n.1 (coeff. 1,00)

0% rispetto al comparabile n.2 (coeff. 1,00)

5-Manutenzione e conservazione: il subject risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione così come il comparabile n.2, mentre il comparabile n.1 risulta in ordinarie condizioni manutentive ed il fabbricato ove insiste necessita di interventi di manutenzione straordinaria alle facciate.

Conseguentemente si ritiene corretto operare :

+ 5% rispetto al comparabile n.1 (coeff. 1,05)

0% rispetto al comparabile n.2 (coeff. 1,00)

6-Zona

a)Rispetto ai comparabili presi a confronto il subject presenta caratteristiche di ubicazione nettamente superiori essendo situato nel centro storico medioevale.

Si ritiene pertanto corretto operare i seguenti adeguamenti:

+ 20% rispetto al comparabile n.1 (coeff. 1,20)

+10% rispetto al comparabile n.2 (coeff. 1,10)

b)visibilità

Rispetto ai comparabili presi a confronto il subject presenta caratteristiche di visibilità nettamente superiori, in quanto consta di affacci su Piazza Antonio Gramsci e su Via Montanini caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali, ambedue ad alta densità di traffico pedonale, mentre i comparabili sono ubicati in zona periferica (fuori le mura) a prevalente transito veicolare.

Conseguentemente si ritiene corretto operare i seguenti adeguamenti:

+ 10% rispetto al comparabile n.1 (coeff. 1,10)

+10% rispetto al comparabile n.2 (coeff. 1,10)

c)accessibilità



i due comparabili godono di buona accessibilità con ingressi posti a quota del piano stradale come il subject , pertanto non verranno operati adeguamenti a tale parametro di paragone.

0% rispetto al comparabile n.1 (coeff. 1,00)

0% rispetto al comparabile n.2 (coeff. 1,00)

d)servizi di zona

In Piazza Antonio Gramsci è situato il capolinea del servizio di trasporto pubblico cittadino e regionale. La piazza è inoltre attigua alla fortezza medicea ed allo stadio comunale ove insistono ampi parcheggi di uso pubblico. Pertanto il subject presenta servizi di zona superiori ai comparabili .

Vengono quindi operati i seguenti adeguamenti:

+ 10% rispetto al comparabile n.1 (coeff. 1,10)

+10% rispetto al comparabile n.2 (coeff. 1,10)

7-qualità

Indubbiamente le caratteristiche architettoniche ed il grado di finiture interne del subject sono notevolmente superiori rispetto a quelle dei comparabili presi a confronto. Il bene insiste in un fabbricato storico, consta di finiture di pregio ed è dotato di ascensore esclusivo , mentre i comparabili insistono in edifici privi di pregio e con finiture ordinarie.

Conseguentemente si ritiene corretto operare i seguenti adeguamenti:

+ 20% rispetto al comparabile n.1 (coeff. 1,20)

+20% rispetto al comparabile n.2 (coeff. 1,20)

Quanto sopra esposto analiticamente è stato tradotto in percentuali nella Tabella di Valutazione allegata addivenendo al più probabile valore di mercato del subject di **€. 854.000,00**

Operando una media aritmetica tra il valore di mercato ottenuto con il metodo della capitalizzazione del reddito e quello ottenuto con il metodo MCA otteniamo il più probabile valore di mercato del bene.

$€. 886.000,00 + €. 854.000 = €. 1.740.000,00 / 2 = €. 870.000,00$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare si attesta in €. 870.000,00



Adeguamenti

Considerati il buon grado di commerciabilità e redditività dell'immobile, in ragione di condizione di vendita coatta ed eventuali vizi occulti si ritiene congruo operare sul valore di mercato sopra determinato un adeguamento forfetario in diminuzione non superiore al **10%**.

In ragione dello stato di occupazione opponibile alla procedura , si ritiene congruo non operare alcun adeguamento sul valore di mercato sopra determinato, poiché la locazione garantisce un ottimo reddito.

Totale adeguamenti in diminuzione sul valore di mercato **-10%**

Determinazione del prezzo di vendita assoggetto agli abbattimenti

€. 870.000,00–10%= €. 783.000,00

Il valore del LOTTO di vendita è determinato in €. 783.000,00 (diconsi euro settecentottantatremila,00)

Siena, lì 16.09.2023

II CTU
Geom. Simonetta Cresti



DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà di unità immobiliare destinata ad istituto di credito, posta ai p.S2-S1-T dell'immobile ubicato in Siena, Piazza Antonio Gramsci n.7 .

Descrizione catastale

C.F. Comune di Siena

F° 131 p.IIa 44, Sub. 31 , zc.1,cat. D/5 , R. €. 22.240,00

Descrizione del lotto di vendita

Istituto di credito situato ai p.S2-S1 e T di prestigioso ed antico edificio ubicato in piazza Antonio Gramsci, di fronte ai giardini La Lizza ,centro storico (zona A/1) della Città di Siena , distante circa 800 mt dalla casa comunale e 1.500 mt. dalla stazione ferroviaria .

L'unità immobiliare che consta di accesso principale al p.T. da piazza Antonio Gramsci n.7 ed ingresso secondario al p.S1 da Via dei Montanini n. 99/A è composta al p.T. da ingresso principale con area bancomat e scala che raggiunge il piano rialzato ove insistono quattro ambienti consecutivi, a loro volta suddivisi con pareti d'arredo in spazi front office e back office (uffici e corridoio), vano ascensore e vano scala di collegamento con il p.S1.Al p.S1 insistono l'ingresso secondario, due disimpegni, vano sottoscala , due vani ufficio, due servizi igienici e vano accessorio con antico "pozzo di butto".Al p.S2, collegato da scala interna al p.S1, insiste una cantina adibita ad archivio.Il tutto per la superficie commerciale di mq. 311,00.

Gli ambienti presentano pavimenti in in mattonelle di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in parte a volta di mattoni stuccati a faccia vista, parte intonacati e tinteggiati ed in parte in legname e laterizi finemente decorati.

I due servizi igienici (uno dei quali allestito per portatori di handicap) , hanno soffitti e pareti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti di parete in mattonelle di gres , sono corredati di sanitari di tipo commerciale e completati da sistema di areazione forzata.

Le due porte principali di ingresso all'immobile constano di telaio in acciaio e cristalli antisfondamento, così come le finestre , tutte ad apertura vasistas , mentre le porte interne sono in legno.

Impianti

E.I. Rg. 129/2021 Tribunale di Siena



L'unità immobiliare è dotata di impianti autonomi tutti certificati quali: adduzione idrica da acquedotto comunale ; scarichi fognari allacciati al collettore comunale; impianto elettrico autonomo sottotraccia conforme alla normativa vigente; impianto di climatizzazione invernale ed estiva con split a parete , alimentato con pompa di calore installata nell'anno 2006; produzione acs con boiler elettrico ; oltre agli impianti pertinenti all'attività ivi esercitata e risulta in ottimo stato conservativo.

Attestato di prestazione energetica valido sino al 23.08.2033 - Immobile in classe C

Stato di occupazione

Il fondo è occupato al canone annuo di €. 180.000,00 oltre I.V.A. in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla prossima scadenza del 30.06.2024 .

Oneri condominiali

L'immobile è costituito in Condominio .La quota dei millesimi generali di proprietà relativa all'unità immobiliare è pari a 84,623.La quota dei millesimi scale è pari a 75,30.

Le spese condominiali annue di gestione ordinaria a carico dell'unità immobiliare ammontano a €. 916,00 circa. Non risultano deliberate o in procinto di esserlo, opere di manutenzione straordinaria alle parti condominiali.

Sono presenti spese insolute di natura condominiale a carico dell'unità immobiliare per €. 1.583,41 .

Conformità Urbanistica

Lo stato dei luoghi è rispondente ai titoli edilizi abilitanti. L'edificio ricade in zona sottoposta Vincolo Paesaggistico cui al D. Lgs. 42/2004 ed è notificato ai sensi della L. 1089/1939 (D. Lgs 42/2004 art. 10 parte II).Non si rileva la presenza di diritti demaniali né di usi civili.

Il bene non ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923

Prezzo di vendita a base d'asta €. 783.000,00 (diconsi euro settecentottantatremila,00)

