

TRIBUNALE DI SIENA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 153/2022



foto aerea tratta da Google Maps

PROMOSSA DA
XXXXX
CONTRO
XXXXX

G.E. DOTT. FLAVIO MENNELLA
CTU DOTT. ARCH. SANDRO SENNI
t. e f. 0577.45487
s.senni@senni.org
sandro.senni@pec.architettisiena.it

DATA PERIZIA TECNICA STIMA
SIENA 20 MAGGIO 2024

OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA

Io sottoscritto, arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSDR64S05I726R) con studio professionale in Viale Trieste 18 a Siena iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena al n° 313 Sez. Aa, nominato esperto stimatore in data 09/03/2019 ai sensi dell'art. 568 c.p.c. dal Tribunale di Siena nella persona del Giudice dott. FLAVIO MENNELLA al fine di procedere alla stima ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. per la Procedura E. I. n° 153/2022 - XXXXX I.

premessato che

- dopo aver preso visione ed estratto copia del fascicolo dell'esecuzione dalla Cancelleria Telematica ho dato inizio alle operazioni peritali;
- con comunicazione alle Parti tramite lettera raccomandata/PEC inviata dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Siena veniva fissato il sopralluogo in data 23/10/2023 che ha avuto esito negativo, pertanto un secondo sopralluogo veniva fissato in data 22/11/2023, presso le unità immobiliari oggetto di procedura poste nel Comune di Siena (SI), in Viale Curtatone n. 6 e in Via del Paradiso n. 46.

Durante il sopralluogo, avvenuto alla presenza del custode giudiziario e del liquidatore della società esecutata dott. XXXXX, è stata presa visione dello stato dei luoghi, ponendo attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della valutazione estimativa e corrispondenza tecnica alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati ed alle eventuali pratiche edilizie in atti presso il Comune di Siena.

Durante il secondo sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico degli immobili per verificarne la superficie calpestabile e lorda, oltre alle caratteristiche necessarie per redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

- sono stati, inoltre, eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari e urbanistici dei beni ipotecati.

Ciò premessato

in merito alle indicazioni impartite dal Giudice si redige quanto segue:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa:

la procedura è promossa dalla XXXXX (C.F. XXXXX), con sede a XXXXX (XXXXX), contro XXXXX., (C.F. XXXXX) con sede in XXXXX. Risulta iscritta a ruolo in data 13/12/2022 e nel fascicolo dell'esecuzione sono presenti i seguenti documenti:

- nota trascrizione pignoramento n. 03 del 12/01/2023 Reg. Part. 191 Reg. Gen. 282;
- istanza di vendita depositata in data 28/12/2022;
- certificazione notarile a firma del dott. XXXXX, notaio in XXXXX (XXXXX), a valere sulle seguenti unità:

immobile n. 1: Comune di Siena (SI) (I726), catasto fabbricati fg. 131 p.la 68 sub. 20, piano T, cat. A/10 (ufficio), rendita € 1.736,59;

immobile n. 2: Comune di Siena (SI) (I726), catasto fabbricati fg. 131 p.la 68 sub. 21 e sub. 28 (resede esclusivo) graffati, piano T, cat. A/10 (ufficio), rendita € 1.736,59.

immobile n. 3: Comune di Siena (SI) (I726), catasto fabbricati fg. 131 p.la 68 sub. 16, piano S1, cat. C/6 (autorimessa), rendita € 69,15.

immobile n. 4: Comune di Siena (SI) (I726), catasto fabbricati fg. 131 p.la 68 sub. 17, piano S1, cat. C/6 (autorimessa), rendita € 69,15.

- È stata verificata la corretta individuazione dei beni oggetto di esecuzione in relazione ai dati catastali ed a quelli dei registri immobiliari.

- Sono state effettuate le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siena, Ufficio del Territorio, attuale e storica, accertando i dati identificativi attuali dei beni oggetto di esecuzione e la loro corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento e non occorrono regolarizzazioni in tal senso ([all. da 001 a 008](#)):

- *ufficio* - NCEU del Comune di Siena (SI) cod. I726 al Fg. 131, P.la 68, Sub. 20, Categoria A/10 (Uffici e studi privati), Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Dati di Sup. 60 mq., rendita €. 1.736,59, Viale Curtatone n. 6, piano T, intestato a XXXXX sede in XXXXX (XXXXX) C.F. XXXXX, proprietà per 1/1.
- *ufficio* - NCEU del Comune di Siena (SI) cod. I726 al Fg. 131, P.la 68, Sub. 21 e Sub. 28 (resede esclusivo) graffati Categoria A/10 (Uffici e studi privati), Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Dati di Sup. 62 mq., rendita €. 1.736,59, Viale Curtatone n. 6, piano T, intestato a XXXXX sede in XXXXX (XXXXX) C.F. XXXXX, proprietà per 1/1.
- *posto auto* - NCEU del Comune di Siena (SI) cod. I726 al Fg. 131, P.la 68, Sub. 16, Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), Classe 7, Consistenza 13 mq, Dati di Sup. 13 mq., rendita €. 69,15, Via del Paradiso n. 44-48, piano S1, intestato a XXXXX sede in XXXXX (XXXXX) C.F. XXXXX, proprietà per 1/1.
- *posto auto* - NCEU del Comune di Siena (SI) cod. I726 al Fg. 131, P.la 68, Sub. 17, Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), Classe 7, Consistenza 13 mq, Dati di Sup. 13 mq., rendita €. 69,15, Via del Paradiso n. 44-48, piano S1, intestato a XXXXX L sede in XXXXX (XXXXX) C.F. XXXXX, proprietà per 1/1.

Si allega, inoltre, Estratto di Mappa del fg. 131 p.la 68 ed Elaborato Planimetrico ([all. 009](#)).

- Sono state verificate, alla data della perizia, le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento e non risultano servitù o vincoli trascritti ed eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.
- Sussiste la continuità delle trascrizioni, come evidenziato anche nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale.

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

si allegano alla presente le planimetrie catastali degli uffici e dei due posti auto, oltreché elaborato planimetrico ed elenco subalterni ultimo in atti prot. SI0217743 del 16_12_2008 ([all. da 010 a 013a](#)).

Si allega, inoltre, il titolo di provenienza costituito da atto a rogito notaio Coppini Riccardo di Siena del 27/05/2004 Rep. 40465 trascritto a Siena il 28/05/2004 Reg. Part. 3769 ([all. 014](#)).

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità:

Dalla Conservatoria risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ([all. da 015 a 019](#)):

- **ISCRIZIONE** del 25/10/2006 Registro Particolare 2834 Registro Generale 12507-IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO - Pubblico Ufficiale XXXXX con sede in XXXXX (XXXXX) Repertorio XXXXX del XXXXX a favore di XXXXX, C.F.: XXXXX, con sede a XXXXX (XXXXX) per € 460.000,00 (di cui capitale € 230.000,00, interessi € 48.000,00 e spese € 182.000,00) con

tasso annuo 5%, importi variabili, durata 20 anni, contro XXXXX, C.F. XXXXX con sede a XXXXX (XXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale posta nel Comune di Siena (SI):

- imm. 1 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 21, Cat. A/10, Viale Curtatone civ. 6;

- imm. 2 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 28, Cat. A/10, Viale Curtatone civ. 6,
(corte esclusiva del sub. 21 ndr);

- imm. 3 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 16, Cat. C/6, Viale Curtatone civ. 6;

- **ISCRIZIONE** del 25/10/2006 Registro Particolare 2835 Registro Generale 12508-
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
FONDIARIO - Pubblico Ufficiale XXXXX con sede in XXXXX (XXXXX) Repertorio XXXXX
del XXXXX a favore di XXXXX, C.F.: XXXXX, con sede a XXXXX (XXXXX) per €
450.000,00 (di cui capitale € 225.000,00, interessi € 47.000,00 e spese € 178.000,00) con
tasso annuo 5%, importi variabili, durata 20 anni, contro XXXXX, C.F. XXXXX con sede a
XXXXX (XXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità
negoziale posta nel Comune di Siena (SI):

- imm. 1 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 20, Cat. A/10, Viale Curtatone civ. 6;

- imm. 2 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 17, Cat. C/6, Viale Curtatone civ. 6;

- **ISCRIZIONE** del 11/02/2014 Registro Particolare 134 Registro Generale 974 - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO -
Pubblico Ufficiale XXXXX con sede in XXXXX (XXXXX) Repertorio XXXXX del XXXXX a
favore di XXXXX, C.F.: XXXXX, con sede a XXXXX (XXXXX) per € 800.000,00 (di cui
capitale € 680.000,00) con tasso annuo 6%, condizione risolutiva durata 1 anno, contro
XXXXX, C.F. XXXXX con sede a XXXXX (XXXXX) come debitore ipotecario e contro
XXXXX, C.F. XXXXX con sede a XXXXX (XXXXX) come terzo datore di ipoteca per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 1 posta nel Comune di Siena
(SI):

- imm. 17 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 20, Cat. A/10, Viale Curtatone civ. 6;

Elaborato Planimetrico

- imm. 18 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 21 e Sub. 28 graffati, Cat. A/10, Viale Curtatone civ. 6;
- imm. 19 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 16, Cat. C/6, Via del Paradiso snc;
- imm. 20 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 17, Cat. C/6, Via del Paradiso snc;
- **ISCRIZIONE** del 05/08/2021 Registro Particolare 1330 Registro Generale 7937 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 821/2016 del 14/03/2016 a favore di XXXXX, C.F.: XXXXX, con sede a XXXXX (XXXXX) per € 40.000,00 (di cui capitale € 26.954,88, interessi € 1.938,02 e spese € 11.062,10), contro XXXXX, C.F. XXXXX con sede a XXXXX (XXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 1 posta nel Comune di Siena (SI):
 - immobile 1 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 16, Cat. C/6;
 - immobile 2 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 17, Cat. C/6;
 - immobile 3 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 20, Cat. A/10;
 - immobile 4 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 21 e Sub. 28 graffati, Cat. A/10;
- **TRASCRIZIONE del 12/01/2023 Registro Particolare 191** Registro Generale 282-**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena UNEP Repertorio 2535 del 28/11/2022 a favore di XXXXX, C.F.: XXXXX, con sede a XXXXX (XXXXX), contro XXXXX, **C.F.** XXXXX con sede a Siena (SI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 1 posta nel Comune di Siena (SI) [si segnala un errore di indicazione del Cod. Fisc. nella trascrizione del pignoramento, in quanto il Cod. Fisc. della società è il XXXXX]:
 - imm. 1 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 21 e Sub. 28 graffati, Cat. A/10, Viale Curtatone civ. 6;
 - imm. 2 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 16, Cat. C/6, Viale Curtatone civ. 6;
 - imm. 3 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 20, Cat. A/10, Viale Curtatone civ. 6;
 - imm. 4 - catasto fabbricati, Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 17, Cat. C/6, Viale Curtatone civ. 6;

Sull'immobile insistono i seguenti vincoli paesaggistici: Decreto Ministeriale del 05/01/1976 (G.U. 09/02/1976 n. 35) "la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché l'antico nobilissimo abitato costituisce il centro focale dei numerosissimi e noti quadri panoramici che dai sistemi collinari e dalle reti viarie della campagna senese si godono, anche a distanze lontane, e che l'abitato stesso è parte insostituibile dell'ambiente senese". Decreto ad integrazione del precedente Decreto Ministeriale del 13/06/1956 (G.U. 30/06/1956 n. 161).

Non sono state riscontrate convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

Non sono state riscontrati oneri reali e servitù.

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Come da dichiarazione dell'esecutato, il Sig. XXXXX, legale rappresentante della Società XXXXX, l'immobile non fa parte di un condominio formalmente costituito.

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non sono stati reperiti diritti e/o oneri come sopra indicati.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà e deriva dall'atto di compravendita come indicato sopra ([all. 014](#)).

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni

pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali:

Le formalità, vincoli ed oneri sono quelli riportati al punto 3 che precede ed i costi necessari alla loro cancellazione sono i seguenti:

- per le ipoteche giudiziarie, a carico del debitore i costi da sostenere sono di 94,00 €. per oneri di cancelleria e 0,5% del valore totale del debito.

Ai fini dell'annotazione della cancellazione dell'ipoteca il pagamento dei tributi alla Conservatoria corrispondono a

imposta di bollo 59,00 €, imposta ipotecaria 0,5% dell'ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 €. e tassa ipotecaria 35,00 €..

A dichiarazione dell'esecutato non risultano pendenze di cause a domande trascritte, l'immobili esecutati non rientrano nella casistica del "provvedimento della casa coniugale" e non vi sono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubature.

Per iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli si rimanda al punto 3 che precede.

Per le difformità urbanistico catastali si rimanda al punto 11) che segue.

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.c.

Caratteristiche generali

Le unità immobiliari oggetto di procedura sono poste nel Comune di Siena (SI), in centro storico, in Viale Curtatone 6 ed in Via del Paradiso 46 (43°19'15.0"N 11°19'38.9"E).

Il fabbricato, in cui sono inserite le unità immobiliari eseguite, è situato a circa 350 ml. da Piazza del Campo, tra Piazza Giacomo Matteotti e Piazza San Domenico.

Tale edificio si compone di quattro piani fuori terra, oltre a soffitte sottotetto, ed un piano seminterrato destinato ad autorimessa pertinenziale (la pertinenzialità è data dalla Prat. Ed. 36937/2004 del 29/07/2004 in variante alla Pratica Edilizia 19004/1998).

Il fabbricato ha accesso principale da Viale Curtatone 6, con accesso con rampa che distribuisce due uffici al piano terra con copertura a verde (oggetto di esecuzione) ed il vano scala condominiale dotato di ascensore. L'autorimessa (nella quale sono situati i due posti auto anch'essi oggetto della presente esecuzione) ha accesso carrabile da Via del Paradiso civ. 46.

La facciata sulla strada presenta un paramento a mattoni a faccia vista, sormontato da una parte ad intonaco e cimasa in mattoni, che funge da parapetto per il giardino e si raccorda con il muro di cinta della proprietà confinante. Su questa porzione non risultano aperture, tranne un portale incassato per circa 2 metri, chiuso da cancello con grata di metallo, che si



trova sulla rampa che conduce all'entrata dei due locali ad ufficio. Sopra al giardino il fabbricato si erge per tre piani e presenta facciata intonacata di colore chiaro con aperture rettangolari lineari.

La facciata prospiciente via del Paradiso invece presenta al piano terra ricorsi in mattoni e conci di pietra a faccia a vista, mentre ai piani superiori il paramento è in mattoni a faccia a vista; le finestre sono incorniciate da elementi in travertino, così come sono in travertino i marcapiani. Al piano terra sono presenti tre portali arcuati con infissi in legno di colore marrone.

La struttura portante è realizzata in muratura, solai in latero-cemento ed in parte profilati metallici con lamiera grecata.

La copertura è a padiglione, con manto in tegole e coppi di laterizio alla toscana. I canali di gronda ed i pluviali sono realizzati in rame.

Ufficio int. 1 (sub. 20)

L'unità immobiliare ha accesso mediante una rampa pedonale condominiale, coperta da una struttura in ferro e vetro. Tale rampa permette l'accesso anche alla parte residenziale ed al garage collettivo al piano seminterrato mediante una scala in muratura.

L'unità confina con corridoio e vano scala condominiale (sub. 30 BCNC ai sub. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 31, 34), Viale Curtatone, salvo se altri. Si precisa che i confinanti sono stati desunti dalle documentazioni in atti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio (ex Catasto).

L'ufficio si presenta a pianta libera, di forma rettangolare, di circa 41,00 mq, con un'altezza di circa 2,70 ml. Sul lato nord-ovest un piccolo disimpegno conduce ad un bagno provvisto di antibagno, di circa 4,70 mq ed altezza di circa 2,50 ml. La superficie calpestabile totale è di circa 50,00 mq, mentre quella lorda corrisponde a circa 60,00 mq.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica formato 30x30 di colore grigio, montato in diagonale. Le pareti sono intonacate e pitturate a tempera color grigio chiaro, ad eccezione di due pareti colorate in colore grigio scuro. Il bagno presenta un pavimento in piastrelle di ceramica blu di colore chiaro, formato 15x15, mentre il rivestimento è in ceramica color acquamarina.

La parete adiacente alla rampa di accesso, da Via Curtatone, è quasi interamente vetrata e presenta infissi in alluminio anodizzato con vetro camera. Le porte interne sono in legno, con pannellatura liscia impiallacciata ad essenza ciliegio. Il soffitto è realizzato in putrelle di acciaio e lamiera grecata di colore bianco. Un lucernario contribuisce ad illuminare l'ambiente.

L'utenze di luce è autonoma, mentre per l'acqua non stato possibile reperire informazioni se sia o meno centralizzata.

La parte impiantistica è realizzata sotto traccia, a pavimento e nelle murature verticali.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile ed è comandato dal quadro elettrico generale, completato da interruttori e prese con i punti luce a parete.

L'impianto di riscaldamento è costituito da condizionatori a soffitto del tipo split/inverter, con il macchinario posizionato sopra la scala esterna che collega l'autorimessa al piano terra. Per la fornitura dell'acqua calda sanitaria è presente un boiler nel locale bagno. L'impianto idrico si compone di un deposito prima raccolta con autoclave posti in un vano dedicato all'interno del locale bagno.

La rete fognaria interna al fabbricato è inserita entro traccia ed è verosimilmente collegata alla fognatura comunale.

L'impianto elettrico presenta certificato di conformità datato 04/07/2006 legato alla P.E. 43253 del 23/06/2006.

Nel complesso l'ufficio, sia internamente che esternamente, appare in buone condizioni d'uso e manutenzione, con finiture nella media per edifici di tale destinazione.

Ufficio int. 2 (sub. 21)

Anche questa unità immobiliare ha accesso mediante la stessa rampa pedonale condominiale di cui sopra. Questa unità si trova di fronte al sub 20, dall'altro lato della rampa e confina con corridoio e vano scala condominiale (sub. 30 BCNC ai sub. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 31, 34), Viale Curtatone, salvo se altri. Si precisa che i confinanti sono stati desunti dalle documentazioni in atti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio (ex Catasto).

Anche questo ufficio si presenta come un locale unico di forma rettangolare di circa 43,00 mq, con un'altezza di circa 2,70 ml. Sul lato nord-est un piccolo disimpegno conduce ad un bagno provvisto di antibagno, di circa 4,50 mq. La superficie calpestabile totale è di circa 50,00 mq, mentre quella lorda corrisponde a circa 61,00 mq.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica formato 30x30 di colore grigio, montato in diagonale. Le pareti sono intonacate e pitturate a marmorino color giallo ocra, ad eccezione del corpo aggettante del bagno in color arancio. Dall'ufficio si accede ad una piccola corte esclusiva di circa 7,00 mq.(sub 28) che prende luce dall copertura a verde soprastante.

Il bagno presenta un pavimento in piastrelle di ceramica blu di colore chiaro, formato 15x15, mentre il rivestimento è in ceramica color acquamarina.

La parete adiacente alla rampa di accesso, da Via Curtatone, è quasi interamente vetrata e presenta infissi in alluminio anodizzato, a taglio termico, con vetro doppio. Le porte interne sono in legno, con pannellatura liscia impiallacciata ad essenza ciliegio. Il soffitto è realizzato in putrelle di acciaio e lamiera grecata di colore bianco. Un lucernario contribuisce ad illuminare l'ambiente.

L'utenze di luce è autonoma, mentre per l'acqua non stato possibile reperire informazioni se sia o meno centralizzata in quanto onera presente il soggetto esecutato.

La parte impiantistica è realizzata sotto traccia, a pavimento e nelle murature verticali.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile ed è comandato dal quadro elettrico generale, completato da interruttori e prese con i punti luce a parete.

L'impianto di riscaldamento è costituito da condizionatori a soffitto del tipo split/inverter, con il macchinario posizionato sopra la scala esterna che collega l'autorimessa al piano terra. Per la fornitura dell'acqua calda sanitaria è presente un boiler nel locale bagno. L'impianto idrico si compone di un deposito prima raccolta con autoclave posti in un vano dedicato all'interno del locale bagno.

La rete fognaria interna al fabbricato è inserita entro traccia ed è verosimilmente collegata alla fognatura comunale.

L'impianto elettrico presenta certificato di conformità datato 04/07/2006 legato alla P.E. 43253 del 23/06/2006.

Nel complesso l'ufficio, sia internamente che esternamente, appare in buone condizioni d'uso e manutenzione, con buone qualità delle finiture, dei pavimenti e rivestimenti.

Posto auto (sub. 16)

Il posto auto si trova all'interno dell'autorimessa collettiva posta al piano seminterrato del fabbricato, con accesso da Via del Paradiso civico n. 46 mediante portone in legno e collegata pedonalmente a Viale Curtatone mediante il vano scala condominiale ed ascensore.

L'unità confina con lo spazio di manovra a comune (sub. 10 BCNC ai sub. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19), XXXXX, salvo se altri. Si precisa che i confinanti sono stati desunti dalle documentazioni in atti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio (ex Catasto).

L'autorimessa si presenta come un spazio indiviso ed il posto auto a raso è delimitato a terra mediante strisce verniciate e misura circa 12,50 mq.. Il suo accesso risulta in parte limitato dalla modesta altezza interna (h. 1,70 cm. circa) sul lato a confine con il muro perimetrale dovuta alla presenza del solaio della soprastante rampa di accesso pedonale da Viale Curtatone.

Le pareti sono intonacate e pitturate di bianco, la pavimentazione è in mattonelle di klinker di colore rosso, ed il soffitto è in lamiera grecata colorata di bianco.

Nella parte dell'ingresso da Via del Paradiso i soffitti sono realizzati con travi in legno e pianelle in laterizio.

A livello impiantistico è presente solo l'impianto elettrico costituito da punti luce a parete.

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni d'uso e manutenzione.

Posto auto (sub. 17)

Il posto auto si trova all'interno dell'autorimessa collettiva posta al piano seminterrato del fabbricato, con accesso da Via del Paradiso civico n. 46 mediante portone in legno e collegata pedonalmente a Viale Curtatone mediante il vano scala condominiale ed ascensore.

L'unità confina con lo spazio di manovra a comune (sub. 10 BCNC ai sub. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19), XXXXX, salvo se altri. Si precisa che i confinanti sono stati desunti dalle documentazioni in atti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio (ex Catasto).

L'autorimessa si presenta come un spazio indiviso ed il posto auto è a raso è delimitato a terra mediante strisce verniciate e misura circa 15,80 mq.. Il suo accesso risulta in parte limitato dalla modesta altezza interna (h. 1,70 cm. circa) sul lato a confine con il muro perimetrale dovuta alla presenza del solaio della soprastante rampa di accesso pedonale da Viale Curtatone.

Le pareti sono intonacate e pitturate di bianco, la pavimentazione è in mattonelle di klinker di colore rosso, ed il soffitto è in lamiera grecata colorata di bianco.

Nella parte dell'ingresso da Via del Paradiso i soffitti sono realizzati con travi in legno e pianelle in laterizio.

A livello impiantistico è presente solo l'impianto elettrico costituito da punti luce a parete.

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni d'uso e manutenzione.

Il debitore non risulta titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ad eccezione del vano scala e delle altre zone del fabbricato previste per legge.

Di seguito si riporta la Tabella A riepilogativa delle superfici nette calpestabili, suddivise per ambiente.

Per individuare la superficie lorda, parametro ad uso e consuetudine utilizzato per la consistenza di vendita, ovvero per la superficie commerciale, sono state inserite nel calcolo le tramezzature interne le murature perimetrali esterne nel loro spessore effettivo fino alla concorrenza massima di cm. 50 e lo spessore delle murature di confine fino alla concorrenza massima di 25,00 cm.. Il parametro di conversione tra la superficie calpestabile e la superficie lorda è di circa il 20% in più, in linea con la tipologia costruttiva e l'anno di fabbricazione del palazzo.

TAB A - RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI E LORDE - SUB 20				
	Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. netta (compreso tramezzi interni)	Sup. lorda (compreso murature perimetrali)
	piano terra	mq.		mq.
1	Ufficio	41,40		
2	Disimpegno	1,60		
3	bagno	4,70		
4	totale vani principali	47,70	50,10	59,80
				incremento 19% circa

TAB. B - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE - SUB 20				
	Destinazione	Rapp. mercantile	Sup. reale mq.	Sup. comm. mq.
	Ufficio			
	sup. vani principali	100%	59,80	59,80
	totale sup. lorda/commerciale			59,80
		arrotondato discrezionalmente a		60,00

TAB C - RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI E LORDE - SUB 21-28				
	Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. netta (compreso tramezzi interni)	Sup. lorda (compreso murature perimetrali)
	piano terra	mq.		mq.
1	Ufficio	42,90		
2	Disimpegno	1,60		
3	bagno	4,50		
4	totale vani principali	49,00	51,10	61,20
				incremento 20% circa
5	Corte esclusiva (sub. 28)	7,20		

TAB. D - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE- SUB 21-28				
	Destinazione	Rapp. mercantile	Sup. reale mq.	Sup. comm. mq.
	Ufficio			
	sup. vani principali	100%	61,20	61,20
	sup. accessori (sub. 28)	10%	7,20	0,72
	totale sup. lorda/commerciale			61,92
		arrotondato discrezionalmente a		62,00

TAB. E - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE- SUB 16			
Destinazione	Rapp. mercantile	Sup. reale mq.	Sup. comm. mq.
Posto auto			
sup. vani principali	100%	12,5	12,50
totale sup. lorda/commerciale			12,50

TAB. F - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE- SUB 17			
Destinazione	Rapp. mercantile	Sup. reale mq.	Sup. comm. mq.
Posto auto			
sup. vani principali	100%	15,8	15,80
totale sup. lorda/commerciale			15,80

Stante il fatto che gli immobili sono rimasti in proprietà della società che ha effettuato l'intervento, al fine dell'abbinamento dei subalterni dei posti auto ai subalterni degli uffici si prende a riferimento l'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario posta sul subalterno 21 graffato 28 (A/10) e sul subalterno 16 (C/6) con atto notaio XXXXX rep. XXXXX del XXXXX trascritto in Conservatoria dei RR II di Siena al n. XXXXX di Reg. Part. il XXXXX (all. 015) e l'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario posta sul subalterno 20 (A/10) e sul subalterno 17 (C/6) con atto notaio XXXXX rep. XXXXX del XXXXX trascritto in Conservatoria dei RR II di Siena al n. XXXXX di Reg. Part. il XXXXX (all. 016).

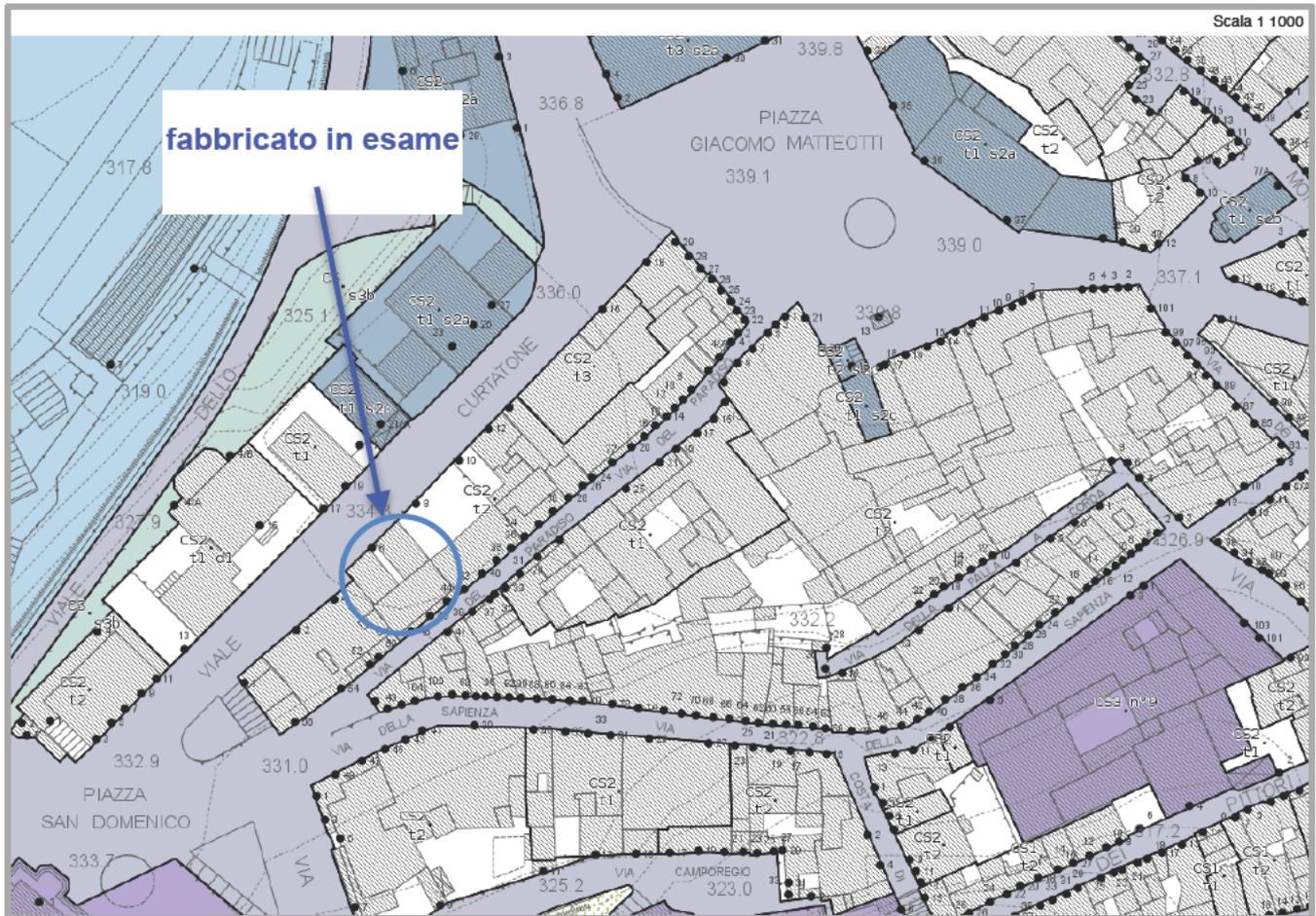
8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento e nell'istanza di vendita sono corretti rispetto alla descrizione attuale: le coordinate catastali dell'immobile corrispondono con quanto individuato nell'atto di pignoramento e consentono di identificare il bene in maniera univoca.



[si segnala un errore di indicazione del Cod. Fisc. nella trascrizione del pignoramento, in quanto il Cod. Fisc. della società ██████████ s.r.l. è il ██████████

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

- Non si rilevano difformità tali da necessitare un aggiornamento a livello catastale delle planimetrie. Si riscontrano delle minime differenze ed errori dovuti al graficismo, ma tali da non influire sulla rendita catastale ai fini del trasferimento degli immobili.

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

- l'edificio in oggetto è situato nel Comune di Siena, in Centro Storico, e l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è normato come da estratto e scheda che segue:

scheda di P.O. di riferimento - normativa vigente sull'area	
Subsistema ambito	CS2
Zona Territoriale Omogenea	A
Tipo di Intervento	t2
Unità Territoriale Omogenea Elementare	1

L'immobile periziato è inserito nella "zona territoriale omogenea A".

- *Art. 3 Zone territoriali omogenee*

Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, le Zone territoriali omogenee sono individuate nelle Tavole di progetto del P.O. (1:2.000 e 1:10.000).

- *Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente*

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O. individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale, differenziati per gruppi come di seguito elencati:

omissis

- *t2 - Disciplina di intervento di tipo 2:*

edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale, sulla base del riconoscimento critico effettuato dalla letteratura di settore e dallo stesso P.O. e per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 29, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;

omissis

2. I sei tipi di disciplina d'intervento elencati al primo comma stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali,

comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti delle presenti Norme.

Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi devono essere comunque adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente.

3. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014, i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3, devono essere corredati da una relazione storico- critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

- *Art. 29 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)*

1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Gli interventi dovranno quindi privilegiare la conservazione delle qualità estetiche, tecniche e materiche degli edifici e utilizzare materiali e tecnologie compatibili, documentando e dimostrando in modo puntuale, in fase di progettazione, tali principi guida. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi non devono comportare:

- *demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;*

- *modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 2, lett. a;*

- *modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 2, lett. b;*

- *inserimento di nuovi solai, salvo i casi di cui al successivo comma 2, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;*

- *modifiche ai prospetti, salvo ripristinare aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali o introdurre ulteriori se finalizzate a ricondurre la facciata alla configurazione originaria; gli interventi potranno altresì prevedere la modifica delle aperture realizzate in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario e comunque sulla base di adeguata documentazione storica; si deve comunque escludere l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, evitando l'uso di guide per l'eventuale realizzazione degli intonaci;*

- *incrementi della volumetria complessiva; non è consentito altresì il tamponamento di logge, parate, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;*

- *nuove scale esterne.*

Il progetto degli interventi laddove proponga modifiche agli elementi sopra indicati deve essere preceduto ed accompagnato da uno studio, integrato nella relazione storico-critica, che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti, nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'organismo originario o comunque ad una precedente configurazione riconosciuta di maggior valore. Laddove l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

2. La disciplina t2 consente, alle condizioni indicate, i seguenti interventi:

a. la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,40 ml.;

b. la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 35;

c. l'introduzione di:

nuovi solai praticabili al posto o al di sopra di controsoffitti esistenti - esclusivamente nel caso che questi non siano di particolare valore -, laddove le altezze esistenti lo consentano e senza che questo comporti la formazione di nuove aperture sulle facciate e sul tetto;

soppalchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in

materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui insiste;

d. l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, limitatamente alle altane e al caso di locali tamponati da "grigliati" o "salti di gatto" in laterizio, purché si mantenga inalterato l'assetto del prospetto esterno dell'edificio;

e. il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato;

f. la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura (art. 9 del D.G.P.R. 2013, n. 75/R del 18/12/2013) ammessa, laddove possibile, sulle falde visivamente meno esposte;

g. l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto.

3. Sono altresì ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t2, che non consente nuovi lucernari o nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma.

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.

- *Art. 38 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia*
Omissis
- *Art. 59 Aspetti generali dei tessuti*

1. Il territorio urbanizzato è articolato nei seguenti sottosistemi funzionali, riprendendo quanto individuato dal Piano Strutturale:

- Centro storico (CS)
- Propaggini del centro storico (PR) ▪ Urbanizzato compatto (UC)
- Aree Miste (AM)
- Filamenti Urbani (FU).

2. I sottosistemi funzionali degli insediamenti sono stati articolati in tessuti insediativi, intesi come ambiti con caratteristiche omogenee prevalenti, quali il principio insediativo, la tipologia edilizia, la densità, la matrice e il valore storico ed architettonico, la caratterizzazione funzionale. La tavola del P.O. in scala 1: 15.000 consente una lettura d'insieme dei tessuti insediativi. I medesimi sono individuati nelle Tavole di progetto a scala di maggior dettaglio mediante una sigla alfanumerica composta da due lettere che indicano l'appartenenza a uno dei sottosistemi e da un numero che individua le eventuali tipologie di tessuto di ciascun sottosistema.

3. Per ciascun sottosistema la disciplina del presente Titolo contiene:

- una breve descrizione delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie;
- le dimensioni medie, espresse in superficie edificata SE, delle unità immobiliari derivabili da frazionamento;
- eventuali altre prescrizioni o interventi ammessi in relazione allo specifico contesto;
- la possibilità o meno della monetizzazione dei parcheggi per la sosta stanziale e di relazione.

4. All'interno di ciascun tessuto, in ragione delle caratteristiche morfologico-insediative dei diversi contesti, sono indicate:

- la disciplina di intervento prevalente attribuita al Tessuto, con riferimento alla Parte I, Titolo III delle presenti Norme; qualora per un edificio o per una porzione di tessuto siano ammesse discipline di intervento diverse da quella indicata come prevalente, le stesse sono specificate con apposita sigla sulle Tavole di progetto del P.O.;
- le destinazioni d'uso ammissibili; qualora per un edificio o per una porzione di tessuto nelle Tavole di progetto del P.O. siano indicate specifiche destinazioni d'uso, queste sono da intendersi come ammesse in via esclusiva;
- le tipologie degli esercizi commerciali ammessi.

All'interno di ciascun tessuto sono sempre consentiti, oltre alle destinazioni d'uso ammesse negli articoli di riferimento, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, di cui al precedente art. 15.

5. All'interno del sottosistema del centro storico sono state individuate "fabbriche e

complessi" singolari (CS3), costituite da una serie di emergenze sia tipologiche che funzionali, per lo più di valenza pubblica, che fanno eccezione ai tessuti dove si collocano. Tali fabbriche e complessi sono individuati nelle Tavole di progetto del P.O. con numerazione progressiva e disciplinati con normativa specifica al successivo art. 65.

- *Art. 60 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato.*

Omissis

- *Art. 62 Discipline generali del sottosistema funzionale del Centro Storico (CS)*

1. Il Centro Storico di Siena, rappresentato dal sottosistema funzionale CS con le Valli verdi interne alle mura, così come individuati nell'UTOE 1 del Piano Strutturale, è Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale dell'Unesco.

2. Nel sottosistema del Centro Storico (CS) la formazione di nuove unità immobiliari residenziali per frazionamento o cambio di destinazione d'uso è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 60 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.

3. Di norma nel sottosistema del Centro Storico (CS) il passaggio alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali poste al piano terreno è consentito allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi, mentre il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi ai piani terra o ai piani seminterrati è consentito a condizione che l'accesso non avvenga direttamente dalla strada pubblica. Nei vani prospicienti alle aree pubbliche si possono prevedere nuovi locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori, mentre vani abitabili sono ammessi solo nel caso in cui le finestre prospicienti la pubblica via non consentano l'introspezione.

4. Per le funzioni ammesse nel sottosistema funzionale del Centro Storico (CS), in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui all'art. 18, può essere monetizzata, così come possono essere

monetizzate le dotazioni richieste per la sosta di relazione a servizio di nuove attività commerciali, di cui all'art. 19. Le autorimesse conteggiate nella dotazione minima dei parcheggi privati - per la sosta stanziale e di relazione -, non possono cambiare destinazione d'uso, pena il venir meno dei requisiti richiesti dal P.O. alle unità immobiliari a cui sono legate. In caso di autorimesse dotate di autonomia funzionale, ovvero non legate al soddisfacimento della dotazione minima dei parcheggi privati, è consentito il

cambio d'uso nelle destinazioni d'uso ammesse e alle condizioni dettate dalle presenti Norme.

5. Negli immobili di proprietà sede delle Contrade o delle società di contrada omissis.....

• *Art. 64 Tessuto del Centro Storico 2 (CS2)*

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 al piano terra.

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere.

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una

copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

In relazione ai titoli abilitativi per la costruzione del fabbricato, l'ufficio preposto del Comune di Siena ha fornito il seguente apparato concessorio:

- **Permesso di Costruire n. 2452/1955 del 25 gennaio 1956**, di cui alla domanda del 15/04/1955 Prot. 7038 del 22/04/1955 per *rialzamento di un piano al fabbricato posto in Siena Viale Curtatone n.4, e di ripristinare la facciata e la riduzione a negozi del terrapieno prospiciente il Viale suddetto*, richiedente XXXXX Presidente della Società XXXXX;
 - Parere Favorevole Commissione Edilizia del n. 7 del 28/12/1955;
 - Permesso del 25 maggio 1956 di cui alla domanda del 18/05/1956 Prot. 11301 del 19/05/1956 per *restaurare la facciata prospiciente Via del Paradiso*, richiesta in c.o. al PdC 2452/1955, rilascio con prescrizioni;
 - Parere Favorevole Commissione Edilizia n. 43 del 23/05/1956;

- **Pratica n. 5949/1978** di cui alla domanda del 28/01/1978 Prot. 2940 del 01/02/1978 per *la ristrutturazione di edificio posto in Siena, Viale Curtatone e sede della XXXXX*, richiedente XXXXX vicepresidente della Società XXXXX;
 - Non realizzata.

- **Licenzia Edilizia 10767/1982 del 31/12/1982**, di cui alla domanda del 18/12/1981 Prot. 35910 del 22/12/1982 per *esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, nel magazzino posto in Via del Paradiso n. 44, relativi a sostituzione dei pavimenti, esecuzione di tracce per condutture elettriche, idriche, termiche, nonchè alla ripresa degli intonaci e successiva imbiancatura dei vari locali*, richiedente XXXXX vicepresidente della Società XXXXX;

- **Concessione Edilizia 12259/1984 del 28/04/1984**, di cui alla domanda del 04/01/1984 Prot. 567 del 06/01/1984 per *la concessione per esecuzione dei lavori di ristrutturazione interna dell'immobile sede della "XXXXX" posto in Siena in Via Curtatone*, richiedente XXXXX legale rappresentante della società "XXXXX";
 - Deliberazione del C.C. n.408 del 09/05/1983 e n. 805 in data 13/12/1983 approvazione del Piano di Recupero;

- Parere Favorevole Commissione Edilizia n. 36 del 18/01/1984;
- Parere Favorevole dalla Commissione Beni Ambientali, nota 1771/84 del 27/02/1984;
- Parere Favorevole dell'U.S.L. espresso in data 14/02/1984;
- Parere Favorevole del Comando provinciale VV. FF. prot. 01054 del 19/03/1984;
- Inizio Lavori del 24/05/1984;

- **Concessione Edilizia 13132/1984 del 04/03/1985 in variante alla Concessione Edilizia 12259/1984**, di cui alla domanda del 05/07/1984 Prot. 20721 del 07/07/1984 per *lavori di ristrutturazione dell'immobile sede della "XXXXX" posto in Siena Via Curtatone 8, che consiste nella realizzazione di un solaio sottostante la copertura da utilizzare come sala di lettura*, richiedente XXXXX vicepresidente della Società XXXXX;
 - Parere Favorevole della Commissione Edilizia n. 36 del 28/08/1984;
 - Parere Favorevole del Serv.Edilizia e Concessioni;
 - Parere Favorevole dell'U.S.L. espresso in data 23/10/1984;

- **Concessione Edilizia 14002/1985 del 29/03/1985 in variante alla C E 12259/1984 e alla C E 13132/1984**, di cui alla domanda del 30/01/1985 Prot. 4527 del 08/02/1985 per *trasformazione del blocco facente parte del complesso servizi (sistemazione uffici) della XXXXX, in Via Curtatone n.8, richiedente XXXXX vicepresidente della Società XXXXX*;
 - Parere Favorevole della Commissione Edilizia n. 30 del 14/02/1985 limitatamente alla parte relativa alla concessione edilizia n. 12259/1984;
 - Parere Favorevole dell'U.S.L. del 19/03/1985;
 - Fine lavori 22/12/1987.

- **Pratica Edilizia 15313/1985 in variante alla Pratica Edilizia 14002/1985**, di cui alla domanda del 18/09/1985 Prot. 28495 per *l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'edificio posto in Via Curtatone n. 8, sede della XXXXX, richiedente arch. XXXXX, progettista e direttore dei lavori*;
 - Parere Negativo della Commissione Edilizia n. 12 del 03/10/1985;

- **Concessione Edilizia 13861/bis del 09/06/1986 in variante alla Pratica Edilizia 14002/1985**, di cui alla domanda del 30/08/1984 Prot. 252185 per *l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'edificio posto in Via Curtatone n. 8, sede della XXXXX, richiedente XXXXX legale rappresentante della Società XXXXX*;
 - Parere Favorevole della Commissione Edilizia n. 34 del 25/03/1985;
 - Parere Favorevole del Comando Provinciale dei VV. FF. del 10/02/1986 prot. 01054/1;

- Parere Favorevole dell'U.S.L. del 29/05/1986;
- Inizio Lavori del 25/08/1986;
- **Pratica Edilizia 16539/1986 del 24/07/1987 in variante alla Pratica Edilizia 14002/1985 ed alla P.E. 13861 bis/1986**, di cui alla domanda del 04/02/1986 Prot. 4663 per *progetto di nuova soluzione di facciata in Viale Curtatone*, richiedente XXXXX legale rappresentante della Società XXXXX;
 - Parere Favorevole della Commissione Edilizia n. 49 del 26/02/1986;
 - Parere Favorevole della C.B.A. del 19/12/1986 prot. 3303/86 Pratica 3197/CBA;
 - Parere Favorevole della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del 25/02/1987 prot. 662;
 - Parere Favorevole dell'U.S.L. del 01/07/1987;
 - Parere Favorevole del Comando Provinciale dei VV. FF. del 02/07/1987 prot. 01054.
- **Autorizzazione Edilizia 24027/1987 del 08/01/1988 in variante alla Licenza Edilizia 13861 bis/1986**, di cui alla domanda del 16/07/1987 Prot. 26800 del 27/07/1987 per *demolizione di una grotta interrata sottostante il piano di Via Curtatone prospiciente la facciata dell'edificio sede della XXXXX*, richiedente XXXXX legale rappresentante della Società XXXXX;
 - Parere Favorevole della Commissione Edilizia n. 26 del 25/11/1987;
- **Concessione Edilizia 25297/1988 del 27/10/1988, variante in c.o. alla Concessione Edilizia 14002/1985 e P.E. 13861 bis/1986 e alla Pratica Edilizia 16539/1986**, di cui alla domanda del 29/02/1988 Prot. 8087 del 03/03/1988 per *ristrutturazione dell'edificio sede della XXXXX (esame del progetto per la nuova facciata su viale Curtatone)*, richiedente XXXXX legale rappresentante della Società XXXXX;
 - Parere Favorevole della Commissione Edilizia n. 2 del 06/04/1988;
 - Parere Favorevole della C.B.A. espresso in data 11/04/1988 prot. 4388/88 Pratica n. 4230/C.B.A.;
 - Parere Favorevole della C.B.A. espresso in data 26/07/1988 prot. 4654/88 Pratica n. 4465/C.B.A.;
 - Parere Favorevole della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici espresso in data 12/09/1988 prot. 30980;
- **Licenza Edilizia 26179/1988 del 02/03/1989 in variante alla Concessione Edilizia 25297/1988**, di cui alla domanda del 11/07/1988 Prot. 25796 del 15/07/1988 per *progetto*

di riorganizzazione distributiva e trasformazione dell'edificio sede della XXXXX in Via Curtatone, richiedente Società XXXXX;

- Parere Favorevole della Commissione Edilizia n. 23 del 02/12/1988;
- Parere Favorevole dell'U.S.L. espresso in data 20/02/1989;
- Comunicazione di fine lavori del 02/03/1989;
- Agibilità del Comando Provinciale dei VV. FF. del 09/03/1989 prot. 01054/1;

- **Pratica Edilizia 19004/1998 del 22/02/2001**, di cui alla domanda del 15/05/1998 Prot. 24186 del 17/06/1998 per *restauro e cambio di destinazione dell'edificio di Viale Curtatone 6 in Siena (descritto al catasto urbano al Foglio 131 particella 68)*, richiedente XXXXX;
 - Parere Favorevole della Commissione Edilizia Integrata del 15/02/2001;
 - Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del 26/03/2001 prot. 6616;
- **Pratica Edilizia 36937/2004 del 29/07/2004 in variante alla Pratica Edilizia 19004/1998**, di cui alla domanda del 17/06/1998 Prot. 24186 per *lavori di restauro con cambio di destinazione ad uso residenziale ed uffici con autorimessa pertinenziale*, immobile posto in Viale Curtatone 6, richiedente Società XXXXX
 - Parere Favorevole della Commissione Edilizia Integrata del 15/02/2001;
 - Parere Favorevole U.S.L. del 18/02/2002 prot. 638 con prescrizioni;
 - Parere Favorevole della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici in data 26/03/2001;
 - Domanda del 17/06/2004 con prot. 32296 del 22/06/2004 della Soc. XXXXX per cambio di intestazione pratica edilizia limitatamente all'immobile di sua proprietà (con l'esclusione del locale al piano terreno avente accesso da Via del Paradiso 44);
 - Nulla Osta di competenza della Direzione Manutenzione della Città - Manutenzione Strade - di cui alla nota del 12/07/2004 (Prot. Spec. n. 62);
 - Parere Favorevole della Direzione Polizia Municipale - Sezione Mobilità e Traffico - espresso con nota del 19/07/2004 (Prot. n. 190 spec.);
- **DIA Ambientale del 08/06/2005** di cui alla **Pratica Edilizia 39416/2005 del 15/03/2005 prot. 13763 del 22/03/2005** in variante alla Pratica Edilizia 36937/2004, per *modifiche ai prospetti e modeste opere interne*, richiedente XXXXX;
 - Parere Favorevole di Collegio del 30/05/2005;
 - Nulla Osta della della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del

04/07/2005 prot. 10151;

- Comunicazione inizio lavori del 06/08/2004 prot. 39176;

- **DIA del 03/11/2005** di cui alla **Pratica Edilizia 40697/2005 del 02/03/1989 prot. 38832 del 09/08/2005** in variante alla Pratica Edilizia 39416/2004, per *realizzazione di tetto verde sulla copertura piana degli uffici su Via Curtatone*, richiedente XXXXX;
 - Parere Favorevole di Collegio del 27/10/2005;
 - Parere Favorevole dell'U.S.L. del 15/10/2005 con prescrizioni;
 - Nulla Osta della della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del 14/11/2005 prot. 16997;
- **Pratica Edilizia 43253/2006 del 23/06/2006 art. 142 variante finale P.E. 40697**, di cui alla domanda del 21/06/2006 Prot. 33519 per lavori interni nell'immobile posto in viale Curtatone 6, richiedente XXXXX leg. rappr. della Società Immobiliare XXXXX
 - Agibilità del 07/07/2006 prot. 37025;
- **SCIA n. 31896 del 03/06/2014 prot. 31896 di cui alla Pratica Edilizia 68237/2014**, per *modifiche interne al sub 20 con cambio d'uso da direzionale a residenziale*, richiedente XXXXX leg. rappr. della Società XXXXX;
 - Archiviata.

Alla luce di quanto rinvenuto negli archivi comunali e del controllo sullo stato dei luoghi si afferma che le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono urbanisticamente conformi ai titoli depositati in atti presso l'Amministrazione Comunale.

Risulta solo qualche minima difformità quale:

Il Sub 20 presenta, rispetto all'ultima pratica depositata 43253/2006, variante finale alla P.E. 40697, una parete divisoria in cartongesso di circa 2,00 ml di altezza realizzata nell'ufficio, sul prolungamento della parete del disimpegno. Tale opera non è tale da inficiare la conformità dell'unità immobiliare sotto l'aspetto urbanistico e neppure sotto l'aspetto catastale, in quanto non determina una modifica della rendita catastale dell'unità immobiliare.

Il Sub 21 presenta, rispetto all'ultima pratica depositata 43253/2006, variante finale alla P.E. 40697, un pilastro in mattoni di dimensioni 45 x 45 cm dove si agganciano gli infissi in ferro e vetro, a delimitazione tra l'ufficio e la corte scoperta di uso esclusivo dell'unità immobiliare.

Catastalmente si osserva che il suddetto pilastro in mattoni non è rappresentato, ma ciò non determina una modifica della rendita catastale dell'unità immobiliare.

Il Sub 16 non presenta difformità né edilizie né catastali.

Il Sub 17 non presenta difformità né edilizie né catastali.

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte:

Alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, il 28/11/2022, i beni risultavano occupati da terzi con regolari contratti di affitto:

- il subalterno 20 (int. 1) con contratto di locazione registrato telematicamente con id. XXXXX il XXXXX a favore della società XXXXX C.F. XXXXX con durata dal 01/11/2017 al 31/10/2023 rinnovabile tacitamente di 6 anni in 6 anni qualora non venga inviata disdetta a mezzo raccomandata AR con almeno 12 mesi prima della data di scadenza. Il canone di

locazione è convenuto in €. 500,00/mensili oltre IVA per complessivi €. 6.000,00/annui oltre IVA, da corrispondersi in via anticipata entro il giorno 5 di ogni mese ([all. 020](#));

- il subalterno 21 graffato 28 (int. 2) con contratto di locazione registrato telematicamente con id. XXXXX il XXXXX a favore XXXXX C.F. XXXXX con durata dal 01/04/2018 al 31/03/2024 rinnovabile tacitamente di 6 anni in 6 anni qualora non venga inviata disdetta a mezzo raccomandata AR con almeno 12 mesi prima della data di scadenza. Il canone di locazione è convenuto in €. 550,00/mensili oltre IVA per complessivi €. 6.600,00/annui oltre IVA, da corrispondersi in via anticipata entro il giorno 5 di ogni mese ([all. 021](#)).

I subalterni 16 e 17 (C/6) non risultano interessati da contratti di locazione.

Al momento dell'accesso, effettuato congiuntamente al responsabile dell'IVG, i sub. 20 e 21 graffato 28 (int. 1 e int. 2) risultano liberi da persone e cose.

Il sub. 20 vede il contratto di locazione concluso alla prima scadenza avvenuta il 31/10/2023 ed è teoricamente opponibile (i locali sono liberi da persone e cose) alla procedura fino alla seconda scadenza del 31/10/2029.

Il sub. 21 graffato 28 è nella disponibilità del Liquidatore Giudiziale della società esecutata il quale si è reso disponibile al rilascio spontaneo in quanto il contratto è stato riguardato da recesso volontario da parte del conduttore ([all. 022](#)).

I subalterni 16 e 17 (C/6) risultano occupate da terzi non identificati ed in difetto di qualsiasi titolo.

Si indica l'ammontare del giusto prezzo della locazione e l'indennità di occupazione:

A - "giusto prezzo della locazione"

I valori medi afferenti alle locazioni di locali ad ufficio (catastalmente A/10) della zona che si reperiscono sul mercato individuando una canone mensile che oscilla dai 9,00 ai 13,00 €/mq., mentre per i posti auto di tale tipologia (catastalmente A/10) il canone mensile oscilla dai 7,00 ai 9,50 €/mq.

Si prende a riferimento la metratura calcolata ed arrotondata:

- sub. 20 cat. A/10 di 60,00 mq. commerciali;
- sub. 21 graffato 28 cat. A/10 di 62,00 mq. commerciali;
- sub. 16 cat. C/6 di 11,20 mq. commerciali;
- sub. 16 cat. C/6 di 15,80 mq. commerciali.

Si ritiene adeguato applicare come **giusto prezzo della locazione** per gli uffici la media dei valori reperiti, e per i posti auto il massimo dei valori reperiti, pertanto abbiamo:

- sub. 20 cat. A/10 mq. commerciali 60,00 x 11,00 €/mese = **660,00 €/mese.**;
- sub. 21 e 28 cat. A/10 mq. commerciali 62,00 x 11,00 €/mese = **682,00 €/mese.**;
- sub. 16 cat. C/6 mq. commerciali 11,20 x 9,50 €/mese = **110,00 €/mese** (arrotondato);
- sub. 17 cat. C/6 mq. commerciali 15,80 x 10,00 €/mese = **150,00 €/mese.**

B - “indennità di occupazione”

la determinazione della “**indennità d’occupazione**” consiste nella metà del “**giusto prezzo della locazione**”, ovvero:

- sub. 20 cat. A/10 = €. 660,00 : 2 = **330,00 €/mese.**;
- sub. 21 e 28 cat. A/10 = €. 682,00 : 2 = **341,00 €/mese.**;
- sub. 16 cat. C/6 = €. 110,00 : 2 = **55,00 €/mese.**;
- sub. 17 cat. C/6 = €. 150,00 : 2 = **75,00 €/mese.**

Si allegano il certificato storico di residenza anagrafica ed il certificato di stato di famiglia del legale rappresentante della società esecutata ([all. 023 e 024](#)).

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Il sig. XXXXX, legale rappresentante della società esecutata, risulta essere di stato libero per decesso del coniuge XXXXX dal XXXXX ([all. 023](#)).

14) ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

L’immobile non rientra nella casistica sopra esposta.

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l’Attestato di Prestazione Energetica (APE);

Gli impianti, come del resto i due uffici, presentano buone condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile, sotto-traccia, ed è comandato dal quadro elettrico generale, completato da interruttori e prese con i punti luce a parete. Per tale impianto è presente certificato di conformità datato 04/07/2006 legato alla P.E. 43253 del 23/06/2006.

L'impianto termico è costituito da condizionatori a soffitto del tipo inverter; di tale impianto non è stato possibile reperire il libretto di manutenzione.

L'impianto idrico è costituito da un deposito prima raccolta con autoclave posti in un vano dedicato all'interno del locale bagno, un boiler permette la fornitura dell'acqua calda sanitaria; le tubature di distribuzione al controllo visivo risultano nella media per tipologia di edificio e vetustà.

Per il sub 20 l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) datato 31/10/2017 è stato redatto dall'Ing. XXXXX e contestualmente trasmesso telematicamente al portale APACI con ricevuta di trasmissione "XXXXX" ed è ancora in corso di validità.

Si allegano la ricevuta di trasmissione e l'APE in formato pdf con cod. identificativo fornito dal Portale APACI XXXXX che attesta la Classe Energetica B con un consumo di 151,27 KWh/mq./anno ([all. 025](#)).

Per il sub 21 il sottoscritto ha redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) datato 13/05/2024 e contestualmente lo ha trasmesso telematicamente al SIERT con ricevuta di trasmissione "RIAPE_XXXXX_XXXXX_XXXXX".

Si allegano la ricevuta di trasmissione e l'APE in formato pdf.p7m con cod. identificativo fornito dal SIERT id 752412 che attesta la Classe Energetica A2 con un consumo di 104,16 KWh/mq./anno ([all. 026 e 027](#)).

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico,

risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

I beni pignorati deve essere venduti in due lotti costituiti ognuno da ufficio e posto auto pertinenziale, così derivanti dalla pratica edilizia 36937/2004 del 29/07/2004 in variante alla Pratica Edilizia 19004/1998:

LOTTO 1: Vendita a corpo di unità immobiliare a destinazione ufficio (catastalmente A/10) posto nel Comune di Siena (SI), in Viale Curtatone civ. 6, int. 1, piano terra, e relativo posto auto pertinenziale (catastale C/6) ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato ma con accesso carrabile dal Via del Paradiso civ. 46. Le unità immobiliari sono così individuate:

- ufficio - censito al NCEU del Comune di Siena (SI) al Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 20, Categoria A/10 Classe 5 Consistenza 2,5 vani Sup. Catastale 60 mq. rendita €. 1.736,59. L'unità immobiliare è posta al piano terra di un più ampio fabbricato con autorimessa collettiva. Ha una superficie netta comprensiva di tramezzature di circa 50,00 mq. (60,00 mq. commerciali) ed è composto da un ambiente unico ad ufficio, oltre ad un disimpegno che conduce ad antibagno e bagno.

L'accesso avviene da Viale Curtatone mediante una rampa pedonale condominiale, che conduce anche ai portoni di entrata di altre unità immobiliari del fabbricato;

- posto auto pertinenziale - censito al NCEU del Comune di Siena (SI) al Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 17, Categoria C/6 Classe 7 Consistenza 13 mq. rendita €. 69,15 piano S1. Si tratta di un posto auto a raso, interno ad autorimessa collettiva, con accesso carrabile da Via del Paradiso civ. 46 ed accesso pedonale da Viale Curtatone civ. 6 mediante scala ed ascensore condominiale.

LOTTO 2: Vendita a corpo di unità immobiliare a destinazione ufficio (catastalmente A/10) posto nel Comune di Siena (SI), in Viale Curtatone civ. 6, int. 2, piano terra, e relativo posto auto pertinenziale (catastale C/6) ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato ma con accesso carrabile dal Via del Paradiso civ. 46. Le unità immobiliari sono così individuate:

- ufficio censito al NCEU del Comune di Siena (SI) al Fg. 131 P.IIa 68 Sub. 21, Categoria A/10 Classe 5 Consistenza 2,5 vani Sup. Catastale 62 mq. rendita €.

1.736,59 piano terra. L'unità immobiliare è posta al piano terra di un più ampio fabbricato con autorimessa collettiva. Ha una superficie netta comprensiva di tramezzature di circa 51,00 mq. (61,20 mq. commerciali) ed è composto da un ambiente unico ad ufficio, con accesso su corte esclusiva di circa 7,20 mq., oltre ad un disimpegno che conduce ad antibagno e bagno.

L'accesso avviene da Viale Curtatone mediante una rampa pedonale condominiale, che conduce anche ai portoni di entrata di altre unità immobiliari del fabbricato;

- posto auto pertinenziale - censito al NCEU del Comune di Siena (SI) al Fg. 131 P.IIIa 68 Sub. 16, Categoria C/6 Classe 7 Consistenza 13 mq. rendita €. 69,15 piano S1. Si tratta di un posto auto a raso, interno ad autorimessa collettiva, con accesso carrabile da Via del Paradiso civ. 46 ed accesso pedonale da Viale Curtatone civ. 6 mediante scala ed ascensore condominiale.

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera

distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

- Una stima esprime valori dedotti sulla base di una ricerca di mercato condotta sulla piazza di riferimento, indirizzata a beni oggetto di recente negoziazione, oppure che sono stati oggetto di trattative e/o di investimenti finanziari e che abbiano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene e alla destinazione d'uso a cui questo è dedicato.

Si ricorda che il più probabile valore di mercato corrisponde nell'estimo a quel valore che una pluralità di operatori economici interessati all'acquisto di beni immobili, senza particolari motivazioni e quindi da considerare imprenditori ordinari, sarebbe disposta a pagare, alla data di stima ed alle condizioni di mercato per ottenerne la proprietà.

Il sistema di stima adottato è, pertanto, quello di comparazione diretta (MCA) che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto porta alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si colloca l'immobile oggetto di stima.

Da tenere presente è la caratteristica principe della stima la quale rappresenta, per sua natura, un parametro **“oscillante”**. Ben intuibile se consideriamo che il “prezzo” rappresenta il valore di un bene riferito al momento in cui avviene la sua transazione, per cui è incardinato temporalmente in un momento futuro della vendita (domani), mentre la “stima” rappresenta una previsione di valore data dalla comparazione dei prezzi noti già verificati che ha una validità sul momento (oggi).

In questo caso, ovviamente, l'aspetto fondamentale è la fascia di mercato e la tipologia di vendita in cui si colloca il bene: immobile esecutato soggetto a vendita forzata.

Logico come questo abbia delle conseguenze in merito ad appetibilità, tutela per vizi occulti e/o situazioni pendenti, trasferimento ecc..

A fronte di questo sono stati applicati dei coefficienti di riduzione rispetto ai valori riscontrati per vendite su mercato libero, che mitigano e compensano le problematiche esposte e riportano l'immobile in una fascia di interesse paragonabile alle vendite ordinarie.

Quindi, oltre ai valori del libero mercato sono stati ricercati e analizzati anche i valori delle vendite all'asta di beni simili e nella stessa zona di influenza.

Nella zona di indagine si riscontrano poche transazioni su immobili a destinazione direzionale/ufficio (catastalmente A/10) e nell'arco degli ultimi 12 mesi (dic. 2023/feb. 2024) si contano solo 3 unità che sono state compravendute.

Il mercato in questa categoria non mostra segnali di dinamicità e solo allargando il raggio di azione rispetto alla zona di interesse, si riesce a trovare qualche transazione in più, ma sempre molto contenute.

Stesso per quanto riguarda il posto auto(catastalmente C/6) da abbinare all'unità ad ufficio. Nello stesso periodo sono state registrate n. 4 compravendite, di cui una è risultata un'offerta anomala e scartata dall'analisi.

Per tendere ad una valutazione obiettiva, inoltre, è stato necessario considerare la tipologia e le caratteristiche del fabbricato, il contesto e la posizione in cui sono ubicate le unità immobiliari, le caratteristiche dell'accesso, lo stato manutentivo/impiantistico e/o di vetustà e la caratteristica di essere libere al rogito.

Il riscontro con le transazioni effettuate ha determinato un valore dei comparabili nella categoria direzionale/ufficio (catastalmente A10), con analoghe caratteristiche, anche a livello di condizioni manutentive, di 3.470,00 €/mq. commerciale, mentre per il posto auto il valore determinato è di 1.760,00 €/mq..

Prendendo a riferimento la superficie commerciale individuata nelle Tab. B - D - E ed F del precedente punto 7 abbiamo i seguenti più probabili valori in ordinarietà di mercato:

stima libero mercato

TAB. G - VALORE ORDINARIETÀ MERCATO SUB. 20 (A/10) E SUB. 17 (C/6)			
sup. commerciale ufficio sub. 20 (cat. A/10)	60,00	3.470,00 €	208.200,00 €
sup. commerciale posto auto sub. 17 (cat. C/6)	15,80	1.760,00 €	27.808,00 €
Valore cespite a libero mercato sub. 20 + sub. 17			236.008,00 €

TAB. H - VALORE ORDINARIETÀ MERCATO SUB. 21-28 (A/10) E SUB. 16 (C/6)			
sup. commerciale ufficio sub. 21-28 (cat. A/10)	62,00	3.470,00 €	215.140,00 €
sup. commerciale posto auto sub. 16 (cat. C/6)	12,50	1.760,00 €	22.000,00 €
Valore cespite a libero mercato sub. 20 + sub. 16			237.140,00 €

stima vendita forzosa

Tenuto conto della disponibilità dei beni, della loro collocazione nelle immediate vicinanze del centro storico cittadino ed allo stesso tempo nella fascia viaria ad esso confinante ma non sottoposta a ZTL, della dotazione di posti auto esclusivi per entrambe le unità immobiliari ad ufficio, si ritiene congruo applicare dei correttivi al ribasso individuati nel 5% circa dell'importo stimato a garanzia di eventuali vizi e/o pendenze che in questa fase non sono palesemente riscontrabili

TAB. I - VALORE ORDINARIETÀ MERCATO SUB. 20 (A/10) E SUB. 17 (C/6)		
valore ordinario alla data di perizia sub. 20 e sub. 17		236.008,00 €
riduzione per tipologia di vendita	-5%	-11.800,40 €
Valore a base d'asta sub. 20 + sub. 17		224.207,60 €
arrotondato discrezionalmente a		224.200,00 €
in lettere Euro Duecentoventiquattromiladuecento e zero centesimi		

TAB. L - VALORE ORDINARIETÀ MERCATO SUB. 21-28 (A/10) E SUB. 16 (C/6)		
valore ordinario alla data di perizia sub. 21-28 e sub. 16		237.140,00 €
sup. commerciale posto auto sub. 16 (cat. C/6)	-5%	-11.857,00 €
Valore cespite a libero mercato sub. 20 + sub. 17		225.283,00 €
arrotondato discrezionalmente a		225.300,00 €
in lettere Euro Duecentoventicinquemilatrecento e zero centesimi		

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

l'immobile è pignorato per intero e non ricade nella casistica disposta dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

l'immobile non ricade nella casistica indicata al punto che precede.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione;

l'immobile non ricade nella casistica indicata al punto che precede.

Siena, 20 maggio 2024

In fede
dott. arch. Sandro Senni
(Sottoscritto digitalmente ai sensi di legge)

Allegati:

- | | |
|--|---|
|  All.001 VAF fg. 131 part. 68 sub. 20 A10.pdf |  All.014 2004 Atto Beta_Emmegia Reg. Part. 3769.pdf |
|  All.002 VAF fg. 131 part. 68 sub. 21 A10.pdf |  All.015 2006_2834 ipoteca mutuo fondiario sub. 21-16.pdf |
|  All.003 VAF fg. 131 part. 68 sub. 16 C6.pdf |  All.016 2006_2835 Ipot. volontaria mutuo sub 20-17.pdf |
|  All.004 VAF fg. 131 part. 68 sub. 17 C6.pdf |  All.017 2014_134 Ipot. volontaria garanzia credito tutti i sub .pdf |
|  All.005 VSF fg. 131 part. 68 sub. 20 A10.pdf |  All.018 2021_1330 Ipot. Giudiziale.pdf |
|  All.006 VSF fg. 131 part. 68 sub. 21 A10.pdf |  All.019 2023_191 pignoram. tutti sub..pdf |
|  All.007 VSF fg. 131 part. 68 sub. 16 C6.pdf |  All.020 AGEDP-SI_68243_2023_1979_All3.pdf |
|  All.008 VSF fg. 131 part. 68 sub. 17 C6.pdf |  All.021 AGEDP-SI_68243_2023_1979_All4.pdf |
|  All.009 EdM fg. 131 p.lla 68.pdf |  All.022 disdetta contratto Sub. 21 Guerrini Elisa.pdf |
|  All.010 PLN_FGL 131 PART 68 SUB 20 A10.pdf |  All.023 mancinelli 2_Marcato.pdf |
|  All.011 PLN_FGL 131 PART 68 SUB 21 A10.pdf |  All.024 mancinelli 1_Marcato.pdf |
|  All.012 PLN_FGL 131 PART 68 SUB 16 C6.pdf |  All.025 RICEVUTA APACI e APE SUB. 20.pdf |
|  All.013 PLN_FGL 131 PART 68 SUB 17 C6.pdf |  All.026 RIAPE_20240513_11530_1715617450_sub21.pdf |
| |  All.027 ape_752412_130524_1715616296_11530.pdf.p7m |
| |  All.028 Doc. fotog. EI 153_2022.pdf |
| |  All.029 Perizia E.I. 2022_153 versione privacy.pdf |