TRIBUNALE DI SIENA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

E.I. RG. N. 42/2023

Promossa da

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

PERIZIA IMMOBILIARE



Siena, lì 03.01.2025

L'Esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

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) Accertamenti urbanistici	Pag.	5
6) Vincoli sovraordinati	Pag.	8
7) Composizione lotti di vendita	Pag.	8
8) Descrizione del lotto di vendita	Pag.	9
9)Oneri condominiali	Pag.	15
10) Attestato di prestazione energetica	Pag.	15
11) Grado di appetibilità commerciale	Pag.	16
12) Determinazione del valore di mercato	Pag.	16
13)Determinazione del valore del LOTTO vendita	Pag.	20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

1-PREMESSE GENERALI

Con Ordinanza di sostituzione esperto stimatore del 31.05.2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Esperto Stimatore nell' Esecuzione Immobiliare n. 42/2023 ponendomi i quesiti di rito, relativi all'immobile oggetto di pignoramento immobiliare di cui alla nota di trascrizione RG e di seguito descritto :

-Diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di contro del negozio ubicato in Chiusi , Via Arunte nc 10/11/12, p.S2-T-1°-2°, censito al C.F. di detto comune F° 49, p.lla 278,Sub. 19, cat. C/1 ,mq. 212

****

La scrivente ha verificato 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 del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare, non rilevando carenze o incongruità nella documentazione presentata.

2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Negozio ubicato in Chiusi , Via Arunte nc 12, p.S1-T-1°-2°

C.F-F° 49, p.lla 278,Sub.19, cat. C/1, cl. 3,mq. 187, sup.tot. mq. 287, R.€. 1.400,37

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di variazione del 07/05/2004 Pratica n. SI0047566 in atti dal 07/05/2004 (n. 6079.1/2004) per fusione con soppressione degli immobili predecessori Sub. 17 (ex Sub. 3 e 10) e Sub. 18 (ex Sub. 1 e 2)della p.lla 278 .

Segue variazione del 02/04/2010 Pratica n. SI0031812 in atti dal 02/04/2010 VSI - MIGLIORE RAPP GRAFICA (n. 5753.1/2010).

Verifica conformità catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità catastale dell' unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

Intestazione catastale:

, Prop. per 1/1

3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Montepulciano, i cespiti sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:

Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

1- L'immobile è di proprietà ı) per essere a questa pervenuto da con atto di compravendita a rogito Notaio Cinelli Alessandro di Chiusi

2-

-quanto all'ex Sub.18 per giusti e legittimi titoli da oltre trenta anni. Atto di compravendita

-quanto all'ex Sub. 17 per successione

Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità

Originariamente beni di proprietà esclusiva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1- Iscrizione contro

derivante da concessione a garanzia di mutuo capitale €. 300.000,00 totale €. 600.000,00 della durata di anni 15, contro gravante per la quota di proprietà 1/1 sull'immobile ubicato in Chiusi, Via Arunte nc. 10, censito al C.F F°49, p.lla 278 , sub.19, cat. C/1

****

2- Trascrizione contro

per verbale di pignoramento immobili a favore di l gravante per la quota di proprietà 1/1 sull'immobile ubicato in Chiusi, Via Arunte nc. 10/11/12, censito al C.F F°49, p.lla 278 , sub.19, cat. C/1,mq. 212

5-ACCERTAMENTI URBANISTICI

In base al P.O C. vigente l'immobile ricade nel Sistema della residenza Chiusi Città-Centro Antico - UTOE1 insediamento urbano del capoluogo, sottosistema funzionale R1

L'edificio è altresì individuato alla scheda n. 172 del patrimonio edilizio comunale con intervento ammesso di tipo Ri2 come normato dall'art. 70 delle N.T.A.

Sottosistema R1: corrisponde agli isolati che appartengono alla città antica del capoluogo dove esiste una certa presenza del terziario - in particolare commercio - nelle parti a diretto contatto con gli spazi pubblici e lungo alcuni percorsi particolarmente frequentati. In entrambi i contesti gli elementi salienti riconosciuti sono l'impianto di antica formazione dell'insediamento e la "vocazione" alla compresenza di più attività, oltre alla funzione residenziale. Nel sottosistema R1 oltre alla funzione caratterizzante, cioè la residenza e salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti funzioni complementari e secondarie:

- attività commerciali (comma 3 art. 54) limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1 localizzate esclusivamente al piano terra e, quando in continuità con quest'ultimo, anche al piano primo;
- attività turistico ricettive (comma 4 art. 54) ad esclusione di quelle riferite alle articolazioni individuate con la sigla Tr2;
- attività direzionali (comma 5 art. 54);
- servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 11) con l'esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sc, St.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nel sottosistema R1 sono riportati per ciascun edificio e/o complesso edilizio nell'Allegato 02: Schede Norma centro storico. A tali schede sono collegate quelle della variante al centro storico D.G.R.T. n.2607 del 26.03.1990 - schede di censimento del patrimonio edilizio centro storico ai sensi della L.R.59/80. Di queste ultime restano in vigore solo le eventuali "prescrizioni particolari" in esse riportate. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri unitari esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali, ecc.

Art. 70 delle N.T.A. c.5

5. Trasformazione ri2

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla ri2 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di trasformazione di tipo 2, oltre agli interventi di cui al precedente comma 4 sono consentiti:

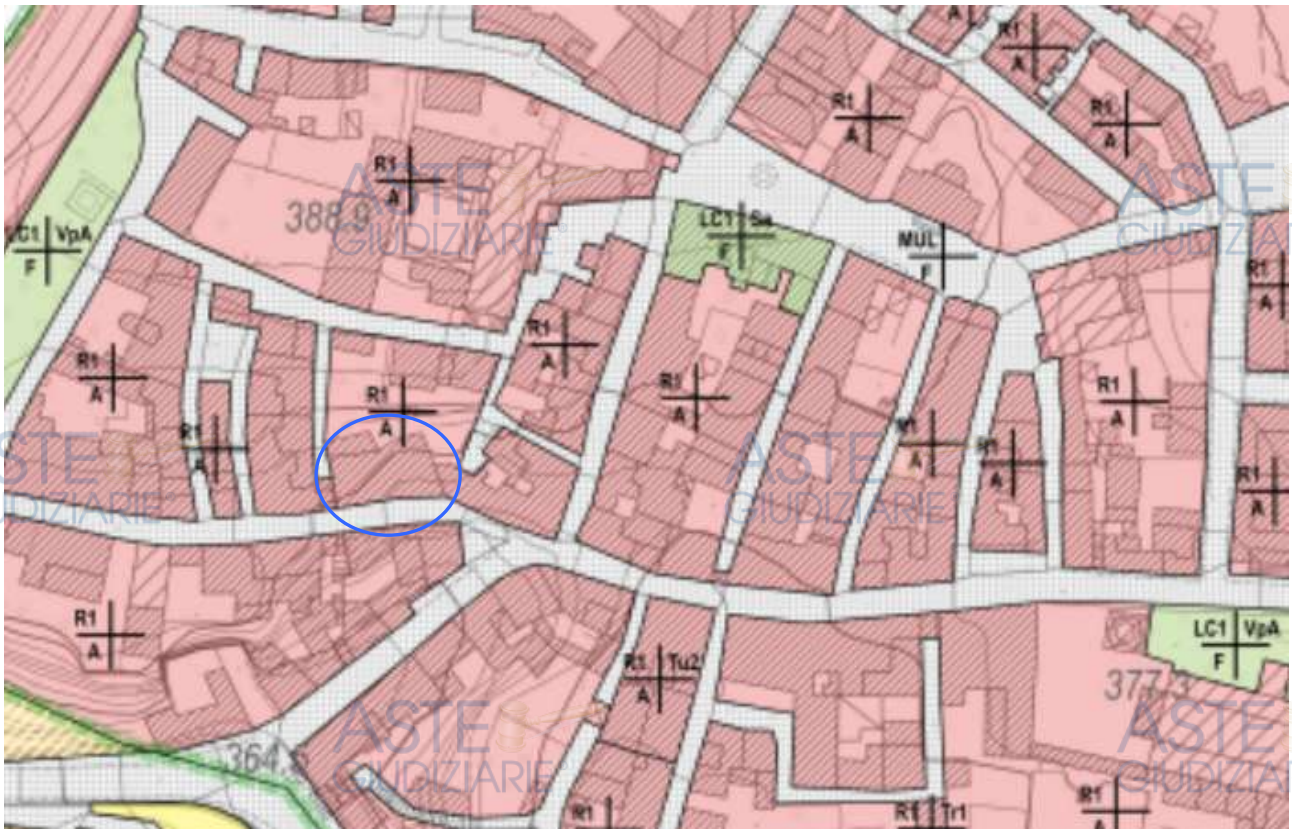
- consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, ai fini dell'adeguamento strutturale del fabbricato al rispetto dei criteri antisismici, a condizione che venga salvaguardata l'integrità architettonico strutturale delle pareti perimetrali di facciata e dei prospetti.
- modifiche dimensionali alle aperture esistenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

Non sono consentiti:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- la modifica della sagoma dell'edificio;
- i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- la realizzazione di nuove aperture e/o di nuovi elementi quali tettoie, portici, logge, ecc.



Estratto P.O.C.

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Chiusi in data 04.12.2024 risulta che l'immobile costruito in epoca anteriore al 01.09.1697 è stato successivamente oggetto dei seguenti interventi edilizi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

01-P.E. 27/1982 dell'11.10.1982 per istallazione n.3 tabelle indicatorie;

02-P.E. 139/85 del 07.11.1985 Art. 48 L. 47/85 per modifiche interne;

03-P.E. 62/86 del 24.10.1986 Art. 26 L. 47/85 per modifiche interne;

04-P.E. 32/92 del 06.03.1992 Autorizzazione edilizia per sostituzione delle vetrine ed istallazione insegna;

05-P.E. 1298/2004 del 29.09.2004 DIA per rifacimento facciate immobile Via Arunte 12/16/18;

06-P.E. 1036/2010 del 18.02.2010 DIA per opere di straordinaria manutenzione ristorante e variante finale del 02.04.2010. Comunicazione fine lavori del 02.04.2010 . Certificazione di abitabilità/agibilità del 02.04.2010 (cfr all.5);

07-P.E. prot. 1223 del 27.01.2017 SUAP , CILA ai sensi dell'art. 136 L.R.T. 65/2014 per trasformazione impianto di riscaldamento da gasolio a metano(cfr all.6).

Il bene risulta conforme ai titoli edilizi di cui sopra relativamente alla distribuzione degli spazi interni ma non conforme per quanto attiene agli impianti tecnologici in dotazione che dovranno essere portati a termine e certificati .

6-VINCOLI SOVRAORDINATI

L'edificio ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico - AGGIORNATO DCR 46/2019 - Cod. vincolo 274/1970b e Aree tutelate per legge: zone di interesse archeologico (Dlgs 42/2004, art.142, comma m.

Solo il portale in travertino posto al nc.16 di Via Arunte (non oggetto di perizia) è sottoposto a vincolo monumentale

Pericolosità geologica elevata G3

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

7- COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerato che il pignoramento immobiliare colpisce l'intera proprietà di unica unità immobiliare si procede alla composizione di **LOTTO UNICO** di vendita così costituito:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

Quota di proprietà pari a 1/1 di negozio destinato a ristorante sito in Chiusi (SI), Via Arunte n. 12, p. S1-T-1°-2° , censito al C.F.

F° 49, p.lla 278,Sub.19, cat. C/1, cl. 3,mq. 187, sup.tot. mq. 287, R.€. 1.400,37

8- DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Alle ore 10,00 dell'08.10.2024 la scrivente si è recata in Chiusi, Via Arunte n.12 per effettuare accesso all'immobile oggetto di relazione. (cfr all.1)

Al sopralluogo era presente il Dott. Marco Giglietti incaricato dal Custode IVG .

Dati catastali

C.F-F° 49, p.lla 278,Sub.19, cat. C/1, cl. 3,mq. 187, sup.tot. mq. 287, R.€. 1.400,37



Estratto di mappa catastale F°49 p.lla 278

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df



Inquadramento

Il fondo commerciale, costituisce porzione di più ampio fabbricato situato in Via Arunte, centro storico della città di Chiusi e dista circa cento metri dalla casa comunale, duecento metri dalla concattedrale di San Secondiano e due chilometri dalla stazione ferroviaria di Chiusi-Chianciano Terme.

La cittadina di Chiusi posta a confine fra Toscana e Umbria è una delle più antiche città etrusche divenuta nel VI secolo a.C. una delle principali città della dodecapoli etrusca quando il lucumone chiusino Porsenna, riuscì ad assediare Roma e probabilmente la conquistò.

Chiusi, ancor oggi meta di appassionati di storia Etrusca, è ricca di luoghi di interesse come il centro storico con i suoi palazzi nobiliari e il Duomo, le Catacombe e le tombe etrusche che si trovano nelle colline circostanti.

Musei, teatro e numerosi eventi artistici fanno della cittadina una delle mete più interessanti di questa splendida zona.

Via Arunte è interna alla ZTL cittadina, ma numerosi parcheggi di uso pubblico sono reperibili a breve distanza, lungo Via Giuseppe Garibaldi .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

L'edificio ove insiste il fondo commerciale è un palazzo signorile denominato Palazzo Betti, già censito al Catasto Leopoldino del 1826, adibito ad appartamenti con aggregazione di altre unità edilizie.

Il portale in travertino situato al nc.16 di Via Arunte , risale al XVI sec. ed è classificato bene di interesse storico –artistico ai sensi della ex 1089/39 .

L'immobile a pianta irregolare è elevato su tre piani fuori terra e un piano interrato. La struttura è in muratura di mattoni, con solai in parte a volte di mattoni ed in parte in legname e laterizi, tetto a falde inclinate realizzato in legname e laterizi , sovrastato da manto in tegole e coppi toscani. Canali di gronda e discendenti pluviali sono in rame.

La facciata principale che prospetta su Via Arunte è intonacata e tinteggiata mentre le altre sono finite a mattoni stuccati a faccia vista.

Gli infissi sono generalmente in legno e/o legno e vetro , eccetto alcuni che affacciano su corti interne, realizzati in alluminio anodizzato e vetro .

L'immobile appare in normali condizioni di conservazione.

Descrizione del negozio

Il negozio avente accesso dal n.c.12 di Via Arunte si sviluppa ai piani S1-T-1°-2° dell'edificio ed è composto al p.S1 da cantina (grotta in tufo) collegata al p.T tramite scala interna; al p.T insistono tre sale , cucina , ripostiglio, corridoio , antibagno e servizi igienici.

La cucina comunica con una area esterna di pertinenza ove sono situati da un lato un locale tecnico inaccessibile(cisterna gasolio) , dall'altro lato una porzione immobiliare composta al p.T da corridoio, locale dispensa e c.t. , al p.1° un locale accessorio sovrastato al p.2° da ulteriore vano accessorio.

Calcolo della superficie commerciale

Come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, la superficie commerciale dell'unità immobiliare in categoria catastale C/1 è data dalla sommatoria :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

-della superficie del negozio compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)

-della superficie della cantina accessorio diretto dei vani principali con h.media min. 2,00 mt. e minima ml.1,50 computata al 60%

-della superficie degli accessori indiretti dei vani principali con h.media min. 2,00 mt. e minima ml.1,50 computata al 40%

-della superficie del vano scala esterno scoperto e del locale tecnico computata in misura del 15%

-della superficie dell'area esterna non carrabile computata in misura del 10% della SUN del locale commerciale

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H. mt.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
Negozio					
1-ingresso-sala bar	46,47	4,05			
2-sala pranzo	18,13	3,44			
3.1-sala pranzo	24,90	h.m. 3,80			
3.2-sala pranzo	21,93	4,05			
4-cucina e cella frigo	24,38	3,50			
5-disimpegno	3,20	3,51			
6-disimpegno	3,00	2,72			
7-servizi	7,76	2,72			
Somma parziale	149,77		187,00	1,00	**187,00**
Accessori diretti					
8-cantina (grotta) p.S1	24,00	h.m.2,00	25,00	0,60	**15,00**
Accessori indiretti p.T-1°-2°					
9-corridoio	3,30	2,02			
10-dispensa	15,63	2,08			
11-ct	1,76	2,08			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

12-spogliatoio	14,90	2,08			
13-ufficio	13,96	3,07			
Somma parziale	49,55		76,00	0,40	**30,40**
14-scala esterna	5,30		5,30	0,15	**0,80**
15- locale tecnico	4,00		4,00	0,15	**0,60**
16-scoperto	5,00		5,00	0,10	**0,50**
Totale S.C.					**234,30**

Arrotondata per difetto a **mq. 234,00**

Finiture interne

Gli ambienti principali del fondo commerciale sono costituiti da tre sale ristorazione, tra loro comunicanti mediante ampie aperture ad arco e dotate di vetrine che affacciano su Via Arunte.

Gli ambienti constano di pavimenti in mattonelle di gres , pareti intonacate e tinteggiate in parte rivestite da pannelli in carton-gesso, soffitti in legname e laterizi e/o volte di mattoni stuccati a faccia vista, infissi in legno e vetrocamera.

Nella sala a destra dell'ingresso principale è presente un caminetto a legna dalle finiture incomplete. Questa sala si collega alla cucina , ambiente a pianta rettangolare, dotato di ripostiglio (ex cella frigo).

La cucina consta di pavimento e rivestimenti di parete in mattonelle di ceramica , soffitto intonacato e tinteggiato, finestra in alluminio anodizzato e vetro e porta di accesso all'area esterna in alluminio e vetro.

Dalla sala centrale si raggiunge un disimpegno che conduce ai servizi igienici. Il disimpegno, ove insiste un caratteristico *pozzo di butto*, presenta pavimenti in mattonelle di gres, gradini in travertino, pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte a mattoni stuccati a faccia vista e soffitto intonacato e tinteggiato.

I servizi sono composti da antibagno e tre locali w.c. con pavimento e rivestimenti di parete in mattonelle di gres , soffitti intonacati e tinteggiati e porte in legno. Sono presenti solo i sanitari w.c. con cassetta di accumulo esterna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

Di fronte alla porta di accesso ai servizi igienici è situata una scala di mattoni che conduce al p.S1 ove insiste una caratteristica grotta scavata nel tufo (cantina) dove sono stoccate innumerevoli bottiglie di vino.

La cantina è costituita da un dedalo di cunicoli estesi su ampia superficie, ma lo spazio con h. max praticabile di circa ml. 2,00 è limitato alla grotta centrale .

La porta secondaria della cucina al p.T, immette su piccola area esterna di pertinenza , dove ricompreso tra muro dell'edificio e muro di recinzione della proprietà , insiste da un lato un vano tecnico realizzato in muratura di mattoni con copertura piana, all'interno del quale è allocata la cisterna gasolio che alimentava l'impianto di riscaldamento preesistente. L'ispezione e/o rifornimento della cisterna avveniva dal solaio di copertura raggiungibile per tramite di alcuni gradini in ferro ancorati al muro di recinzione .

Il solaio di copertura risulta attualmente schermato da guaina di impermeabilizzazione.

Sul lato opposto insiste un corridoio di passaggio che conduce ad ulteriore area esterna tramite la quale si accede ad una porzione di edificio distribuita su tre piani (T-1°-2°).

Al p.T. sono situati un locale dispensa ed una c.t. . La dispensa consta di pavimento in mattonelle di clinker, rivestimenti di parete in mattonelle di gres, soffitto in ferro e laterizi verniciati, porta di accesso in legno, finestra in ferro e vetro ad apertura vasistas.

La c.t. dispone di pavimento in mattonelle di clinker, pareti intonacate e soffitto in ferro e laterizi, porta di accesso in alluminio.

Percorrendo una scala esterna in pietra si raggiungono il vano accessorio situato a quota p.1° dell'edificio e l'ingresso secondario al fondo commerciale, costituito da cancello metallico situato lungo il muro di recinzione che prospetta su Via Costarella San Francesco.

Al p.1° insiste un locale accessorio di forma irregolare dotato di pavimento in mattonelle di clinker, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso in legno e finestra in legno e vetro semplice.

Nel locale sono presenti un deposito di accumulo idrico, tubazioni dismesse di vario tipo ed una disagevole scala in legno che conduce al piano soprastante (2°) ove insiste un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

ambiente di dimensioni e finiture pressoché analoghe ma con soffitto in legname e laterizi dal quale percolano abbondanti infiltrazioni da acqua meteorica provenienti dal tetto .

Dette infiltrazioni hanno raggiunto anche l'ambiente situato al piano sottostante .

Impianti

La struttura è dotata di adduzione idrica da acquedotto comunale con utenza staccata; scarichi fognari allacciati al collettore comunale; impianto elettrico da completare e certificare; impianto di climatizzazione e produzione acs da completare e certificare (assenti caldaia, radiatori, split, depositi idrici e parti di tubazioni)

Stato conservativo

L'unità immobiliare versa in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocri.

Al riguardo si evidenziano l'assenza di porzioni dell'impianto elettrico ed idrico ; assenza dell'impianto di climatizzazione e produzione acs (caldaia, corpi radianti, split a parete) ; e finiture interne incomplete(caminetto presente in una sala da pranzo).

Inoltre si segnalano copiose infiltrazioni da acqua meteorica provenienti dal tetto che sovrasta i locali accessori situati ai piani 1° e 2° . Infiltrazioni analoghe sono presenti sul soffitto del corridoio che conduce alla scala esterna.

Stato di occupazione

Il bene in custodia dell'IVG è libero da persone ma non da cose. Nella grotta situata al p.S1 sono stoccate numerose bottiglie di vino e liquori.

9-ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte in loco l'edificio non è costituito in condominio e non risultano spese comuni insolute a carico del bene oggetto di valutazione.

10-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

a. Immobile in classe **G** (

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

11-GRADO DI APPETIBILITA'

Il mercato immobiliare della città di Chiusi è da tempo in fase recessiva , particolarmente tangibile per quanto concerne la vendita o locazione di immobili a destinazione commerciale. Le vie del centro storiche sono letteralmente tappezzate di annunci di vendita.

La fase recessiva colpisce soprattutto negozi di modeste dimensioni , quali vendita al dettaglio , ma a cascata ha ripercussioni anche su tutte le altre attività che traggono reddito dal flusso turistico (quali alberghi e ristoranti) , pressoché inesistente nel periodo invernale.

Per incentivare la riapertura delle attività commerciali e dare nuovo ossigeno all'economia locale, a partire da settembre 2024 , il Comune di Chiusi ha avviato un progetto di rilancio dei centri urbani attraverso la riapertura da maggio ad ottobre 2025 di spazi sfitti attualmente inutilizzati, situati nel Centro Storico, tra via Porsenna, via Baldetti e le strade limitrofe, andando ad ospitare attività commerciali, culturali, artigianali e ricreative, e contribuendo non solo alla rivitalizzazione del tessuto commerciale, ma anche all'animazione dello spazio pubblico e all'avvio di un percorso attraverso cui immaginare un nuovo futuro per quegli spazi.

Per quanto sopra esposto, considerato altresì che l'immobile in oggetto presenta dimensioni ragguardevoli , non è dotato di spazi esterni di pertinenza e necessita di investimenti finanziari per poter effettuare gli interventi edilizi ed impiantistici prodromici all'utilizzo, si ritiene possa avere uno scarso grado di appetibilità commerciale.

12-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene viene adottato il metodo di stima sintetico comparativa (metodo confronto di mercato MCA) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili reperite dalle varie agenzie immobiliari che operano nello stesso ambito territoriale del subject.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

Dalle ricerche esperite sono stati individuati tre comparabili offerti in vendita , situati nel centro storico della cittadina di Chiusi a poca distanza dal Subject ed aventi caratteristiche ad esso assimilabili:

-Immobiliare.it-

Via Mecenate n.17 Chiusi. Locale commerciale al p.T, in perfette condizioni strutturali e totalmente a norma in ogni sua parte, dotato di ampia vetrina, doppio ingresso su due vie parallele con ulteriori vetrine, pavimento in graniglia di marmo, controsoffitto con illuminazione,servizi igienici con antibagno. No spese condominiali. Mq. 86,00 altezza soffitti ml.4,00. Richiesta €. 85.000,00.

-MB Immobiliare –

Via Pasubio Chiusi. In pieno centro, in una delle vie più commerciali di Chiusi, VENDESI locale commerciale di circa 50 mq. p.T. composto da negozio, bagno e cella frigo

L'immobile necessita di alcuni lavori di ristrutturazione. Mq. 50,00 utenze autonome. Richiesta €. 48.000,00

-Immobiliare.it-

Chiusi Scalo, p.T. locale commerciale di mq. 275,00 con ampio parcheggio , dotato di tre locali, bagno e doppio ingresso (5 vetrine su strada) .Spese condominiali €.30,00/mese. Classe energetica E.

Richiesta €. 265.000,00

Preliminarmente, si ritiene opportuno adeguare il prezzo d'offerta rilevato allo sconto del 10% in quanto trattasi di immobili offerti in vendita, per i quali in condizioni di libero mercato, il prezzo effettivo scaturisce da una normale contrattazione tra venditore e compratore.

Comparabile n.1 - €. 85.000,00-10% =€ 76.500,00:mq. 86,00=€./mq. 890,00

Comparabile n.2 - €. 48.000,00-10% =€. 43.200,00:mq. 50,00=€./mq. 864,00

Comparabile n.3 - €.265.000,00-10% =€. 238.500,00:mq. 275,00=€./mq.867,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

Procedendo poi al raffronto con il soggetto di stima , parametri e caratteristiche presi in esame sono:

a)Ubicazione

b)Caratteristiche architettoniche

c)Visibilità

d) Servizi di Zona

e)Condizioni di manutenzione e conservazione

a)Ubicazione

I comparabili 1 e 2 sono situati nel centro storico della città di Chiusi a breve distanza dal subject , mentre il comparabile n.3 è sito nella frazione di Chiusi scalo e pertanto con caratteristiche di ubicazione inferiori rispetto al subject, così in percentuale si ritiene corretto operare i seguenti adeguamenti:

0 % rispetto ai comparabili n.1 e 2 (coeff. 1,00)

+ 10% rispetto al comparabile n.3 (coeff. 1,10)

b)Caratteristiche architettoniche

Rispetto ai comparabili, il subject presenta caratteristiche architettoniche superiori

In percentuale si ritiene corretto operare i seguenti adeguamenti:

+ 10 % rispetto ai comparabili n.1 e n.2 (coeff. 1,10)

+ 15% rispetto al comparabile n.3 (coeff. 1,15)

c)Visibilità

Rispetto ai comparabili n.1 e n.2 il subject presenta caratteristiche di visibilità migliori essendo situato lungo una via semicentrale del centro storico, mentre rispetto al comparabile n.3 presenta caratteristiche di visibilità inferiori poiché quest'ultimo è dotato di ben cinque ampie vetrine che prospettano lungo una dinamica strada a transito veicolare e pedonale di Chiusi scalo.

In percentuale si ritiene corretto operare i seguenti adeguamenti:

+ 10 % rispetto ai comparabili n.1 e n.2 (coeff. 1,10)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

- 10% rispetto al comparabile n.3 (coeff. 0,90)

d) Servizi di Zona

I comparabili 1 e 2 , situati nel centro storico della città di Chiusi presentano servizi di zona analoghe al subject , mentre il comparabile n.3 dispone di servizi di zona migliori

In percentuale si ritiene corretto operare i seguenti adeguamenti:

0 % rispetto ai comparabili n.1 e 2 (coeff. 1,00)

-5% rispetto al comparabile n.3 (coeff. 0,95)

e)Condizioni di manutenzione e conservazione

I comparabili n.1 e n.3 sono in perfette condizioni di manutenzione e conservazione mentre il comparabile n.2 necessita di qualche piccolo intervento manutentivo.

Per contro il subject necessita di onerosi interventi di completamento impianti e di manutenzione straordinaria.

In percentuale si ritiene corretto operare i seguenti adeguamenti:

-20 % rispetto ai comparabili n.1 e 3 (coeff. 0,80)

-5% rispetto al comparabile n.2 (coeff. 0,95)

Prodotto dei coefficienti

-Comparabile n.1

1,00x1,10x1,10x1,00x0x80 = 0,96

-Comparabile n.2

1,00 x 1,10 x 1,10 x 1,00 x 0,95 = 1,15

-Comparabile n.3

1,10 x 1,15 x 0,90 x 0,95 x 0,80 = 0,86

Il valore unitario/mq dei comparabili, adeguato alle caratteristiche peculiari di raffronto con il soggetto di stima, sarà:

-Comparabile n.1 : €./mq. 890,00 x 0,96 = €./mq. 854,40

-Comparabile n.2 : €./mq. 864,00 x 1,15 = €./mq. 993,60

-Comparabile n.3 : €./mq. 867,00 x 0,86 = €./mq. 745,62

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

Procedendo con media aritmetica tra i tre valori otteniamo il più probabile valore di mercato a mq. del subject:

(€ 854,40 + € 993,60 + € 745,62) / 3 = €./mq. 864,54 arrotondati per eccesso a €./mq. 865,00

Moltiplicando la superficie commerciale del subject per il valore di mercato a mq. si otterrà il più probabile valore di mercato del bene

mq. 234,00 x €./mq. 865,00=€. 202.410,00

13-DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

Adeguamenti

Il valore di mercato sopra determinato viene assoggettato all'abbattimento forfetario del 15% per assenza di garanzie vizi occulti e condizioni di vendita coatta .

Valore del lotto di vendita

€. 202.410,00-15% = €. 172.048,50

Arrotondato per difetto a **€.172.000,00**

Il valore del lotto di vendita è determinato in €. 172.000,00 (diconsi euro centosettantaduemila,00)

Siena lì 03.01.2025

L'Esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

La sottoscritta, con la speranza di aver assolto all'incarico affidatole,ringrazia per la fiducia di cui è stata onorata.

Siena, lì 03.01.2025

L'esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 di negozio destinato a ristorante sito in Chiusi (SI), Via Arunte n. 12, p. S1-T-1°-2°

L'unità immobiliare avente accesso dal n.c.12 di Via Arunte si sviluppa ai piani S1-T-1°-2° dell'edificio ed è composto al p.S1 da cantina (grotta in tufo) collegata al p.T tramite scala interna; al p.T insistono tre sale , cucina , ripostiglio, corridoio , antibagno e servizi igienici.

La cucina comunica con una area esterna di pertinenza ove sono situati da un lato un locale tecnico inaccessibile(cisterna gasolio) , dall'altro lato una porzione immobiliare composta al p.T da corridoio, locale dispensa e c.t. , al p.1° un locale accessorio sovrastato al p.2° da ulteriore vano accessorio. Il tutto per la superficie commerciale di mq. 234,00 circa.

Gli ambienti principali tra loro comunicanti e dotati di vetrine che affacciano su Via Arunte constano di pavimenti in mattonelle di gres , pareti intonacate e tinteggiate in parte rivestite da pannelli in carton-gesso, soffitti in legname e laterizi e/o volte di mattoni stuccati a faccia vista, infissi in legno e vetrocamera. Una sala è dotata di caminetto a legna dalle finiture incomplete. La cucina consta di pavimento e rivestimenti di parete in mattonelle di ceramica , soffitto intonacato e tinteggiato, finestra in alluminio anodizzato e vetro e porta di accesso all'area esterna in alluminio e vetro. Il disimpegno, ove insiste un caratteristico *pozzo di butto*, presenta pavimenti in mattonelle di gres, gradini in travertino, pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte a mattoni stuccati a faccia vista e soffitto intonacato e tinteggiato. I servizi sono composti da antibagno e tre locali w.c. con pavimento e rivestimenti di parete in mattonelle di gres , soffitti intonacati e tinteggiati e porte in legno. Sono presenti solo i sanitari w.c. con cassetta di accumulo esterna.

Al p.S1 insiste una caratteristica grotta scavata nel tufo (cantina) costituita da un dedalo di cunicoli estesi su ampia superficie, ottimale per stoccaggio vini.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df

Dalla cucina si raggiunge una porzione di edificio distribuita su tre piani (T-1°-2°). Al p.T. sono situati un locale dispensa ed una c.t. mentre ai piani 1° e 2° sono presenti due locali accessori .

Impianti

La struttura è dotata di adduzione idrica da acquedotto comunale con utenza staccata; scarichi fognari allacciati al collettore comunale; impianto elettrico da completare e certificare; impianto di climatizzazione e produzione acs da completare e certificare (assenti caldaia, radiatori, split, depositi idrici e parti di tubazioni)

Stato conservativo

Immobile usato in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocri con assenza di porzioni dell'impianto elettrico ed idrico ; assenza dell'impianto di climatizzazione e produzione acs (caldaia, corpi radianti, split a parete) ; finiture interne incomplete.Inoltre si segnalano copiose infiltrazioni da acqua meteorica provenienti dal tetto che sovrasta i locali accessori situati ai piani 1° e 2° . Infiltrazioni analoghe sono presenti sul soffitto del corridoio che conduce alla scala esterna.

Attestato di prestazione energetica valido sino al 29.05.2025 .Immobile in classe **G**

L'edificio non è costituito in condominio e non risultano spese comuni insolute a carico del bene oggetto di valutazione.

Non sono presenti difformità edilizie ma gli impianti tecnologici in dotazione dovranno essere completati e certificati .

Stato di occupazione

Il bene è libero da persone ma non da cose.

Quanto sopra descritto è censito al C.F. Comune di Chiusi:

F° 49, p.lla 278,Sub.19, cat. C/1, cl. 3,mq. 187, sup.tot. mq. 287, R.€. 1.400,37

Prezzo a base d'asta €. 172.000,00 (diconsi euro centosettantaduemila,00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 25837d821f01a910d8dec3b5f9c8c0df