



**MONTE  
DEI PASCHI  
DI SIENA**  
BANCA DAL 1472

Al Amministratore Unico  
di Celestini srl  
Dott. Francesco Pacella  
Via Umberto I n. 13  
CAP 73100 Lecce (LE)

PEC: [celestinisrl@arubapec.it](mailto:celestinisrl@arubapec.it)

**Oggetto:** Restrizione ipotecaria da istanza n. 28/2023 del 05/07/2023

In relazione alla richiesta di restrizione ipotecaria formulata con nota pec del 5/7/23, finalizzata al rogito notarile per la vendita dei due immobili oggetto di asta pubblica 20310 (lotto 2 – foglio 259 p.lla 808 – sub 29) e 20312 (lotto 4 – foglio 259 p.lla 808 – sub 39), visto che:

- in occasione dell'ultima restrizione ipotecaria, in data 01/08/2017 la Banca ha effettuato una riperizia complessiva della totalità degli immobili posti a garanzia del mutuo in essere e che da allora sono trascorsi 6 anni, nel corso dei quali l'andamento del mercato immobiliare ha risentito di numerosi fattori, talvolta anche a carattere eccezionale;
- una revisione al ribasso del valore degli immobili è stata, peraltro, avallata da Celestini srl stessa, nella misura in cui nel 2020, in forza di una riperizia disposta autonomamente, è stata quantificata una svalutazione di €/mln 2,4 ca del patrimonio immobiliare dell'ente, portata a bilancio in forma di patrimonio netto negativo, il cui ripianamento, posto a carico del socio unico, è stato programmato entro il 2025,

tanto premesso, ci dichiariamo disponibili a valutare una restrizione solo dopo aver proceduto ad una riperizia interna di tutti gli immobili posti a garanzia del mutuo.

Al fine di consentirvi di non inficiare l'esito delle due Aste pubbliche summenzionate, stante l'approssimarsi dei termini menzionati di scadenza dei versamenti a carico degli aggiudicatari, siamo disponibili a valutare la concessione della restrizione ipotecaria richiesta, **solo a fronte di formale impegno a destinare il 40% del ricavato dalla vendita dei beni posti all'asta (€320.000, importo allineato con il rapporto tra erogato e valore iniziale dei beni ipotecati), a deconto del debito residuo.**

Distinti saluti

Lecce, 09/10/2023

Banca Monte dei Paschi di Siena  
S.p.A.  
Direzione Territoriale Imprese Lecce