



TRIBUNALE DI SIENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 47/2021+76/2021RGE

Perizia di stima

IL TECNICO ESTIMATORE

- Allegato A:** Elenco sintetico delle formalità a nome degli esecutati,
Nota di trascrizione Cessione diritti reali a titolo oneroso
Nota di trascrizione Atto di Compravendita del 1977 e 1980
Nota di trascrizione locazione novennale
- Allegato B:** Estratto di mappa catastale, Visura Storica per immobile,
Elenco immobili, Planimetrie catastali
- Allegato C:** Documentazione Fotografica
- Allegato D:** Atti Autorizzativi Comunali
- Allegato E:** Stato di Famiglia e di residenza
- Allegato F:** A.P.E.



21/04/2022

PREMESSO:

che con decreto di fissazione di prima udienza ai sensi dell'art 569 comma 1 cpc del 26 settembre 2021, il giudice dell'esecuzione, dott. Flavio Mennella, nominava quale esperto stimatore ex

che il 26 novembre 2021, con il giuramento di rito, la scrivente accettava l'incarico;

Alla scrivente esperto stimatore venivano rappresentate in ordine allo svolgimento dell'incarico le seguenti indicazioni:

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;
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;*
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;

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 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;
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;
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;
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, accessori e i millesimi di parti comuni. 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.). Specifici 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.;
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;
9. proceda, previa segnalazione al creditore precedente 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;
10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
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;

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 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;
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;
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);
15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
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.);
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;

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

Ciò premesso:

la scrivente esperto stimatore:

avendo in data **25 febbraio 2022** effettuato l'**accesso-sopralluogo** al compendio pignorato rubricato al N.R.G.E. 47/2021 e 76/2021 con il custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione; avendo effettuato gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti necessari allo svolgimento del proprio incarico; di seguito presenta relazione peritale dando risposta ai singoli quesiti come richiesto dal signor Giudice dell'Esecuzione:

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 scrivente esperto stimatore ha preso visione del fascicolo al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art 567 co. 2 c.p.c. depositata nello stesso. La documentazione è risultata essere completa.

I **dati catastali** dei beni che compongono il compendio pignorato sono i seguenti:

Unità immobiliari distinte al **CATASTO URBANO di Siena**:

Unità immobiliare sita in Chianciano Terme (SI) via Po n°13 piano S1-Terra e 1°-2°-3- 4° distinta al foglio 11 del Comune di Chianciano Terme particella 127 Zona censuaria 2, Categoria D/2 Rendita Euro 15.917,20,

L'identificazione catastale del bene immobile, corrisponde a quella riportata nelle note di trascrizione dei due atti di pignoramento trascritti in data 11 marzo 2021 al n°733 di RP ed in data 4 maggio 2021 al n°1383 di R.P. entrambi a favore della Banca Centro Credito Cooperativo Toscana Umbria Soc.Coop, trattandosi dello stesso bene.

Relativamente all'intestazione catastale della proprietà si rileva che nella certificazione notarile del dott. Massimo Pagano, notaio in Siena, la proprietà dei beni pignorati è però così suddivisa:

-
-
-

hanno adottato in data 23 settembre 2004 il regime di separazione dei beni. Fino ad allora i beni acquistati da entrambi erano in comunione dei beni. Deve essere quindi effettuata una voltura degli intestatari del bene pignorato all'Agenzia delle Entrate Sezione Territoriale per ottemperare a quanto evidenziato dal notaio Massimo Pagano nella sua certificazione notarile allegata agli atti della procedura riunita.

La provenienza al ventennio del compendio pignorato, risulta quindi essere la seguente:

Non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. un atto di accettazione tacita dell'eredità di cui alla dichiarazione di successione presentata a Montepulciano in data 15/06/1974, trascrizione necessaria ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c. Del che l'esperto segnala la circostanza al creditore procedente ed al signor GE.

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.**

Di seguito alla lettera 'B' si allegano, l'estratto di mappa catastale, la visura storica per immobile, le planimetrie catastali del bene costituente il compendio pignorato.

Nell'allegato 'A' si allegano le note di trascrizione dei titoli di provenienza ai debitori del compendio pignorato.

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.

Le formalità pregiudizievoli, i cui elenchi sono allegati alla lettera 'A', relative all' immobile pignorato sono le seguenti:

- Trascrizione di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio in data 09/0/1999 al n°2133 di RP a favore della locazione ultra novennale
Nella Nota si legge: "La durata è fissata in anni nove con scadenza al 31 agosto 2008 e successivamente a tale scadenza il contratto sarà tacitamente rinnovato alle stesse condizioni per uguale periodo qualora non venga data disdetta da una delle parti." Si allega Nota di Trascrizione alla lettera 'A'.
- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 19/11/2003 al n°1172 del Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano in favore di
la somma complessiva di Euro 960.000,00 di cui 320.000 in capitale in anni 15 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione verbale pignoramento immobili in data 11/03/2021 al n°733 del R.P. della Conservatoria dei RR. II di Montepulciano contro - pubblico ufficiale Tribunale - Atto esecutivo
- Trascrizione verbale pignoramento immobili in data 04/05/2021 al n°1383 del R.P. della Conservatoria dei RR. II di Montepulciano contro - pubblico ufficiale Tribunale - Atto esecutivo

Sul bene pignorato non è presente il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 157 del D.Lgs 42/2004.

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 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.**

L'unità immobiliare pignorata non è 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 risulta alla scrivente esperto stimatore la presenza di usi civici relativamente al compendio pignorato.

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.

Relativamente alle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente si rimanda alla risposta al quesito n°3 del signor giudice.

Nella Nota di Trascrizione n°RP 643 dell'atto di compravendita del 22 febbraio 1980 veniva convenuto tra le parti che "nel caso in cui i compratori volessero delimitare con un cancello il terreno oggetto della compravendita dovranno rispettare la distanza di 2 metri dal cancello esistente di proprietà avranno la possibilità di aprire un cancello di servizio per accedere alle loro proprietà con il diritto di passo su due metri".

Nella Nota di Trascrizione n°RP 531 dell'atto di compravendita del 5 febbraio 1977 risulta che "nella cessione si intende compresa la quota spettante sulla strada di accesso al prospetto principale e che si diparte dal viale della Libertà"

Sui beni facenti parte del compendio pignorato sono state ravvisate difformità urbanistico-catastali di cui si tratterà al punto 11.

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, accessori e i millesimi di parti comuni. 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.;**
- Il compendio pignorato è costituito da un albergo formato da due corpi di fabbrica collegati, uno di quattro piani fuori terra con copertura a padiglione, l'altro di cinque piani fuori terra con lastrico solare come copertura, con resede recintato e dotato di cancello, ubicato a Chianciano Terme in via Po n°13 raggiungibile anche dal Viale della Libertà, complesso architettonico realizzato nel 1949 e successivamente ampliato alla fine degli anni sessanta e negli anni ottanta-novanta, in un'area urbana di espansione edilizia consolidata a circa due chilometri dal centro storico di Chianciano Terme. Al resede recintato e pavimentato in parte in spezzame di pietra in parte in asfalto con una superficie complessiva di circa mq 550 si accede da via Po e da una strada che si diparte dal viale della Libertà. A piano terra è situato l'ingresso principale. Ivi sono situati un soggiorno, un bar, una sala televisione, un ufficio, un vano ascensore, dei servizi, dei disimpegni, una sala da pranzo, una cucina, una dispensa, una cella frigo. La superficie utile al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature interne del piano terra è pari a circa mq 343. Da una porta della cucina è possibile uscire all'esterno ed accedere ad un locale interrato destinato a cantina con una superficie di circa mq 21,49. All'interno della sala da pranzo da un vano porta è possibile scendere ad un vano sottoscala interrato adibito a deposito. Da una scala situata in un'intercapedine a confine con altra proprietà è possibile accedere ad un locale tecnico interrato con una superficie utile di circa 7,15 mq. Attraverso un'unica scala interna a due rampe e/o per mezzo di un ascensore è possibile accedere ai piani superiori. Al primo piano dove sono collocate 11 camere da letto, due delle quali sprovviste di bagno ma con servizio igienico al piano e le restanti provviste di bagno. Delle undici camere da letto sei sono provviste di balcone. I balconi hanno una superficie utile complessiva pari a mq 29,80. Da una porta situata lungo il corridoio si accede scendendo alcuni gradini ad un lastrico solare dal quale si accede ad un locale stireria. Rimanendo alla quota del lastrico solare si accede al locale centrale termica dove è situata una caldaia alimentata a metano, centrale con una superficie utile pari a mq 11, mentre scendendo attraverso una piccola rampa di scale si accede ad un altro lastrico solare sul quale sono situati due volumi prefabbricati adibiti a guardaroba ed a lavanderia rispettivamente con una superficie utile pari a 14,70 mq ed 8,30 mq. La superficie utile complessiva di entrambi i lastrici solari è pari a mq 94,90, mentre la superficie utile complessiva dei locali dell'albergo situati al piano piano è pari a 216 mq. La parte a quota più alta del lastrico solare possiede una copertura in lastre in policarbonato traslucido sorrette da una intelaiatura in ferro.

Al secondo piano sono situate undici camere da letto delle quali una sprovvista di bagno ma con servizio igienico al piano e le restanti tutte provviste di bagno. Tre camere da letto sono provviste di

balcone. La superficie utile complessiva dei balconi situati al secondo piano è pari a mq 17,90. La superficie utile complessiva dei locali dell'albergo situati al piano secondo è pari a 210 mq.

Al terzo piano sono situate undici camere da letto delle quali due sprovviste di bagno ma con servizio igienico al piano e le restanti tutte provviste di bagno. Sei camere da letto sono provviste di balcone. La superficie utile dei balconi situati al terzo piano è pari a mq 27,70. La superficie utile complessiva dei locali dell'albergo situati al piano terzo è pari a 210 mq.

Al quarto piano sono situate sei camere da letto delle quali tre catastalmente destinate al personale, un locale accessorio ed un vano tecnico dell'ascensore. Cinque camere sono dotate di servizio igienico, una ne è sprovvista ma esiste servizio igienico di piano. Tre camere da letto sono dotate di balconi, i quali balconi hanno una superficie utile complessiva pari a mq 17,90. Nel rimanente piano sotto tetto sono situati dei locali soffitti. La superficie utile complessiva del quarto piano destinato ad albergo è pari a circa mq 148 mentre la superficie utile delle soffitte è pari a circa mq 64. Da foto aeree allegate a pratiche edilizie comunali del 1996 rinvenute in Comune a seguito di accesso agli atti, si segnala che dalle stesse risulta che sul lastrico solare che copre parte del complesso alberghiero, sono (o erano) presenti dei macchinari che sembrerebbero essere delle termo ventilanti.

I pavimenti dei locali e delle scale a piano terra sono rivestiti in pietra (travertino) ed in ceramica ad esclusione della cucina, dispensa, cella frigo e dei lastrici solari dove i pavimenti sono in piastrelle di gress. A piani superiori i corridoi e le camere da letto sono rivestiti in moquette, i bagni sono pavimentati e rivestiti in mattonelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno e vetro ed in alluminio anodizzato a piano terra, i portelloni esterni sono alcuni in legno, la maggior parte in avvolgibili. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Stesso dicasi per i soffitti.

Lo stato di conservazione delle finiture – pavimenti, rivestimenti, tinteggiature - presenti non è buono. Presenti infiltrazioni soprattutto ai piani terzo e quattro presumibilmente causate dalla rottura di tubazioni. Relativamente agli impianti tecnologici ivi installati - impianto elettrico, idrico sanitario, di scarico, termico, di raffrescamento con macchine condizionatrici (termo ventilanti) ed ascensore la scrivente non ha reperito presso gli archivi comunali dell'ufficio tecnico durante l'accesso agli atti effettuato in data 28 febbraio 2022, dichiarazioni di conformità relative agli stessi. Oltre alla centrale termica situata a piano terra dove è presente una caldaia alimentata a metano, è presente in corrispondenza dell'entrata dell'albergo una stufa a legna, mentre all'esterno in corrispondenza della porta della cucina sono presenti bombole di gas che alimentano la cucina stessa. Il numero delle bombole presenti al momento del sopralluogo effettuato di concerto con il custode dell'IVG supera il limite delle bombole non collegate che è possibile ai sensi delle normative di prevenzione incendi tenere in una superficie esterna e che consiste in tre bombole per un totale di 75 litri. Si segnala quindi la necessità di porre rimedio a tale situazione non conforme alle norme di sicurezza. Presenti macchine termo ventilanti sul lastrico solare al primo piano ed in qualche balcone.

Relativamente al rispetto delle norme di prevenzione incendi, non risultano realizzate/ultimate le opere di adeguamento alle norme di prevenzione incendi dell'attività ricettiva turistico alberghiera denominata Albergo Aurora, attività individuata al punto n°84 del D.M. 16/02/1982 (Norma di riferimento D.M.09/04/94) di cui al progetto approvato dal Comando Provinciale di Siena Vigili del Fuoco Ufficio Prevenzione Incendi con parere favorevole del 11/08/2000 protocollo 8334 Pos n°8574 ed alla variante approvata con parere favorevole del 07/06/2007 prot n°4215 fascicolo Pos n°8574.

Il bene è da considerarsi nella disponibilità del legale rappresentante della società esecutata oltre che essere occupato dai signori i quali vi dimorano.

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 indicati nel pignoramento consentono l'identificazione catastale dell'albergo pignorato. Si evidenzia però che dalla visura catastale che si allega alla lettera 'B' il bene pignorato risulta essere intestato

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;**

Durante l'accesso effettuato di concerto con il custode giudiziario nominato dal giudice, la scrivente ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto degli immobili e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali quali la mancata rappresentazione di una finestra situata al secondo piano sul prospetto ovest del corpo di fabbrica con copertura a padiglione. Del presumibile costo per aggiornare e correggere le planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento verrà trattato nella risposta al quesito n°11 del signor G.E. Si ravvisa inoltre una rappresentazione grafica del tipo mappale non conforme allo stato di fatto.

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

L'albergo denominato pensione Aurora circondato da un resede recintato sito in via Po al numero civico 13, è classificato nel Piano Operativo vigente del Comune di Chianciano Terme all'interno del sub sistema funzionale degli insediamenti urbani come struttura turistica ricettiva normata all'art 23 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto poiché nel compendio pignorato non ci sono terreni



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.

A seguito di accesso agli atti in materia urbanistico-edilizia effettuato presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Chianciano Terme, la scrivente ha rinvenuto i seguenti atti autorizzativi relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

A nome

- 1) Autorizzazione per la costruzione di fabbricato in Viale della Libertà in data 14/02/1949. Autorizzazione all'abitabilità del 8/4/1950 allegata alla lettera 'D';
- 2) Licenza edilizia del 3/12/1952 per ampliamento pensione Aurora;
- 3) Licenza edilizia 1371/11 del 26/3/1958 per sistemazione accessorio annesso alla pensione Aurora;
- 4) Licenza edilizia 2019/11 del 4/2/1961 per costruzione accessori annessi alla pensione Aurora;
- 5) Licenza edilizia 2505/11 del 3/9/63 per sopra elevazione pensione Aurora;
- 6) Licenza edilizia 3169/11 del 17/2/67 ampliamento pensione Aurora. Autorizzazione di Abitabilità del 11/07/1968 allegata alla lettera 'D';
- 7) Licenza edilizia 709 del 15/07/70 per costruzione ascensore;
- 8) Licenza edilizia 34 del 19/12/72 per costruzione accessorio in via Po;
- 9) Licenza edilizia 456-503 del 19/4/1974 per ampliamento e sopraelevazione Villa Aurora;
- 10) Licenza edilizia 456-503 del 19/4/1974 per variante alla copertura dell'albergo Aurora;
- 11) Concessione edilizia n°23 del 17.1.1981 per ampliamento sala da pranzo e sopraelevazione;
- 12) Concessione edilizia n°511 del 28/01/1981 per sostituzione cisterna nafta e recinzione;
- 13) Concessione edilizia 492 del 17/10/1983 Ristrutturazione al piano seminterrato per modifiche interne;
- 14) Concessione edilizia in sanatoria n°39/87 rilasciata il 27/08/1987 per ampliamento sala da pranzo a piano terra e realizzazione guardaroba e lavanderia su lastrico solare;
- 15) Concessione edilizia n°26 del 23.01.1989 per adeguamento locale centrale termica modifiche interne e prospettiche;
- 16) Concessione edilizia 115/150 del 02.04.1991 variante alla concessione edilizia n°26 del 23.01.1989;
- 17) Domanda Nullaosta VV.FF del 17.08.2000;
- 18) Denuncia Inizio Attività del 30.06.2006 prot n°12806 per realizzazione scala antincendio esterna (non realizzata);
- 19) Denuncia Inizio Attività del 27/01/2004 per cancello su via Po con Stato Finale;
- 20) Denuncia Inizio Attività per realizzazione di fioriere del 15.10.2009;
- 21) Denuncia Inizio Attività per lavori di manutenzione straordinaria del 11.11.2010.

La scrivente non ha reperito presso gli archivi comunali di Chianciano Terme, dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ivi installati, nè attestazioni di abitabilità successive a quelle del 1950 e del 1968 che si allegano alla lettera 'D'.

La scrivente durante il controllo effettuato sulla documentazione allegata agli atti autorizzativi comunali ha riscontrato delle difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo degli atti autorizzativi visionati presso l'ufficio tecnico comunale durante l'accesso del 28 febbraio 2022 e quanto verificato in sede di sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario.

Le difformità riscontrate consistono:

- nella realizzazione del lastrico solare a copertura del corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra piuttosto della copertura a padiglione prevista nella Concessione Edilizia n°23 del 17.1.1981 "Ampliamento della sala da pranzo e sopraelevazione";
- nella rappresentazione grafica di alcuni balconi con dimensioni inferiori rispetto allo stato di fatto;
- nella realizzazione senza autorizzazione della tettoia in pannelli di policarbonato su struttura portante metallica del lastrico solare situato al primo piano. Attualmente tale tettoia versa in uno stato fatiscente di conservazione;

Per tali opere prive di autorizzazioni edilizie o parzialmente difformi dalle autorizzazioni edilizie rilasciate è possibile effettuare la sanatoria essendo verificata la doppia conformità edilizia tra Piano Operativo Comunale vigente e Piano Regolatore Generale vigente dal 1974 al 1992.

Il costo per regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia relativamente alle difformità fin qui descritte comprensiva delle spese tecniche, dei diritti di segreteria, delle sanzioni amministrative, della rimozione della copertura fatiscente del lastrico solare al primo piano, della redazione dell'idoneità

statica relativa alla realizzazione del lastrico solare al posto della copertura a padiglione, e dell'aggiornamento catastale ammonta presumibilmente ad € 30.000.

Come già segnalato nella risposta al quesito n°7 del signor giudice relativamente al rispetto delle norme di prevenzione incendi per le attività turistico ricettive, si evidenzia la mancata realizzazione delle opere di adeguamento alle norme di prevenzione incendi dell'attività alberghiera denominata Albergo Aurora, attività individuata al punto n°84 del D.M. 16/02/1982 (Norma di riferimento D.M.09/04/94) di cui al progetto approvato dal Comando Provinciale di Siena Vigili del Fuoco Ufficio Prevenzione Incendi con parere favorevole del 11/08/2000 protocollo 8334 Pos n°8574 ed alla variante approvata con parere favorevole del 07/06/2007 prot n°4215 fascicolo Pos n°8574.

Per il rilascio del necessario Certificato di Prevenzione Incendi, dopo sopralluogo di accertamento da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, dovranno essere realizzati gli impianti e le opere previste in tale progetto, tra le quali una scala di sicurezza esterna, e prodotte le seguenti documentazioni come da elenco a firma del del R.U.P. del Comando VV.FF.di Siena allegato alla lettera 'D':

- Certificazione omologazione porte REI;
- Dichiarazione di conformità impianti elettrici allegando attestazione di abilitazione della ditta installatrice rilasciata dalla C.C.I.A.A.;
- Denuncia degli impianti di messa a terra;
- Dichiarazione di conformità impianto di distribuzione gas
- Verbale di collaudo dell'impianto di distribuzione gas redatto da professionista abilitato;
- Certificato di omologazione dei dispositivi di sicurezza dei bruciatori;
- Verbale di prova dei presidi antincendio ai sensi del DM09/04/94 art 11;
- Certificazione di rispondenza alle norme UNI-VVF (UNI 9795) del sistema di rilevazione incendi.

Il costo presumibile per realizzare le opere edili ed impiantistiche previste nel progetto adeguamento alle norme di prevenzione incendi dell'attività alberghiera denominata Albergo Aurora comprensive di spese tecniche e diritti, ammonta ad € 100.000.

Durante il sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario nominato dal signor giudice la scrivente non ha rilevato nelle parti ispezionabili rifiuti speciali.

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 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 esercitato 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;

13. alleggi, 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;

Si allega alla lettera 'E' il Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia

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);

Non risulta alla scrivente che l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

La scrivente non ha reperito presso gli archivi comunali di Chianciano Terme le dichiarazioni di conformità degli impianti (impianto idrico, di scarico, elettrico, termico, di adduzione del gas) installati presso l'immobile oggetto di pignoramento durante il suo accesso.

Gli stessi impianti sono descritti nella risposta al quesito n°7 del signor giudice.

L'Attestato di Prestazione Energetica è allegato alla lettera 'F'.

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.);

Il compendio pignorato essendo costituito da un complesso architettonico destinato ad albergo e dal resede di pertinenza può essere venduto in un unico lotto. La descrizione dettagliata dell'Unico Lotto è illustrata nella risposta al quesito n°7 del signor giudice.

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;

Il procedimento utilizzato nella valutazione del compendio pignorato da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato per i fabbricati. Il valore finale degli immobili (fabbricati) è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

UNICO LOTTO

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE DEI FABBRICATI RESIDENZIALI

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (2° semestre 2021)

Le quotazioni di mercato relative agli edifici commerciali (pensioni e assimilati) nella "microzona catastale" in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

Provincia: SIENA

Comune: CHIANCIANO TERME

Fascia/zona: Suburbana/Termale e Turistica

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Valore Mercato Minimo (€/mq)	Valore Mercato Massimo (€/mq)
Pensioni e assimilati	560	800

a) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliari consultate hanno fornito dati congrui, stante l'attuale crisi del mercato immobiliare ed in particolare del mercato immobiliare del segmento alberghiero di Chianciano Terme, con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa e quantitativa similare, i prezzi di mercato per le pensioni ed assimilati sono mediamente compresi tra euro 500 ed euro 800 al mq di superficie commerciale.

Il compendio pignorato è costituito da un albergo formato da due corpi di fabbrica collegati, uno di quattro piani fuori terra con copertura a padiglione, l'altro di cinque piani fuori terra con lastrico solare come copertura, con resede recintato e dotato di cancello, ubicato a Chianciano Terme in via Po n°13 raggiungibile anche dal Viale della Libertà, complesso architettonico realizzato nel 1949 e successivamente ampliato alla fine degli anni sessanta e negli anni ottanta-novanta, in un'area urbana di espansione edilizia consolidata a circa due chilometri dal centro storico di Chianciano Terme. Al resede recintato e pavimentato in parte in spezzame di pietra in parte in asfalto con una superficie complessiva di circa mq 550 si accede da via Po e da una strada che si diparte dal viale della Libertà. A piano terra è situato l'ingresso principale. Ivi sono situati un soggiorno, un bar, una sala televisione, un ufficio, un vano ascensore, dei servizi, dei disimpegni, una sala da pranzo, una cucina, una dispensa, una cella frigo. La superficie utile al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature interne del piano terra è pari a circa mq 343. Da una porta della cucina è possibile uscire all'esterno ed accedere ad un locale interrato destinato a cantina con una superficie di circa mq 21,49. All'interno della sala da pranzo da un vano porta è possibile scendere ad un vano sottoscala interrato adibito a deposito. Da una scala situata in un'intercapedine a confine con altra proprietà è possibile accedere ad un locale tecnico interrato con una superficie utile di circa 7,15 mq. Attraverso un'unica scala interna a due rampe e/o per mezzo di un ascensore è possibile accedere ai piani superiori. Al primo piano dove sono collocate 11 camere da letto, due delle quali sprovviste di bagno ma con servizio igienico al piano e le restanti provviste di bagno. Delle undici camere da letto sei sono provviste di balcone. I balconi hanno una superficie utile complessiva pari a mq 29,80. Da una porta situata lungo il corridoio si accede scendendo alcuni gradini ad un lastrico solare dal quale si accede ad un locale stireria. Rimanendo alla quota del lastrico solare si accede al locale centrale termica dove è situata una caldaia alimenta a metano, centrale con una superficie utile pari a mq 11, mentre scendendo attraverso una piccola rampa di scale si accede ad un altro lastrico solare sul quale sono situati due volumi prefabbricati adibiti a guardaroba ed a lavanderia rispettivamente con una superficie utile pari a 14,70 mq ed 8,30 mq. La superficie utile complessiva di entrambi i lastrici solari è pari a mq 94,90, mentre la superficie utile complessiva dei locali dell'albergo situati al piano piano è pari a 216 mq. La parte a quota più alta del lastrico solare possiede una copertura in lastre in policarbonato traslucido sorrette da una intelaiatura in ferro.

Al secondo piano sono situate undici camere da letto delle quali una sprovvista di bagno ma con servizio igienico al piano e le restanti tutte provviste di bagno. Tre camere da letto sono provviste di balcone. La superficie utile complessiva dei balconi situati al secondo piano è pari a mq 17,90. La superficie utile complessiva dei locali dell'albergo situati al piano secondo è pari a 210 mq.

Al terzo piano sono situate undici camere da letto delle quali due sprovviste di bagno ma con servizio igienico al piano e le restanti tutte provviste di bagno. Sei camere da letto sono provviste di balcone. La superficie utile dei balconi situati al terzo piano è pari a mq 27,70. La superficie utile complessiva dei locali dell'albergo situati al piano terzo è pari a 210 mq.

Al quarto piano sono situate sei camere da letto delle quali tre catastalmente destinate al personale, un locale accessorio ed un vano tecnico dell'ascensore. Cinque camere sono dotate di servizio igienico, una ne è sprovvista ma esiste servizio igienico di piano. Tre camere da letto sono dotate di balconi, i quali balconi hanno una superficie utile complessiva pari a mq 17,90. Nel rimanente piano sotto tetto sono situati dei locali soffitta. La superficie utile complessiva del quarto piano destinato ad albergo è pari a circa mq 148 mentre la superficie utile delle soffitte è pari a circa mq 64. Da foto aeree allegate a pratiche edilizie comunali del 1996 rinvenute in Comune a seguito di accesso agli atti, si segnala che dalle stesse risulta che sul lastrico solare che copre parte del complesso alberghiero, sono (o erano) presenti dei macchinari che sembrerebbero essere delle termo ventilanti.

I pavimenti dei locali e delle scale a piano terra sono rivestiti in pietra (travertino) ed in ceramica ad esclusione della cucina, dispensa, cella frigo e dei lastrici solari dove i pavimenti sono in piastrelle di gress. A piani superiori i corridoi e le camere da letto sono rivestiti in moquette, i bagni sono pavimentati e rivestiti in mattonelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno e vetro ed in alluminio anodizzato a piano terra, i portelloni esterni sono alcuni in legno, la maggior parte in avvolgibili. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Stesso dicasi per i soffitti.

Lo stato di conservazione delle finiture – pavimenti, rivestimenti, tinteggiature - presenti non è buono. Presenti infiltrazioni soprattutto ai piani terzo e quarto presumibilmente causate dalla rottura di tubazioni. Relativamente agli impianti tecnologici ivi installati - impianto elettrico, idrico sanitario, di scarico, termico, di raffrescamento con macchine condizionatrici (termo ventilanti) ed ascensore la scrivente non ha reperito presso gli archivi comunali dell'ufficio tecnico durante l'accesso agli atti effettuato in data 28 febbraio 2022, dichiarazioni di conformità relative agli stessi. Oltre alla centrale termica situata a piano terra dove è presente una caldaia alimentata a metano, è presente in corrispondenza dell'entrata dell'albergo una stufa a legna, mentre all'esterno in corrispondenza della porta della cucina sono presenti bombole di gas che alimentano la cucina stessa. Il numero delle

bombole presenti al momento del sopralluogo effettuato di concerto con il custode dell'IVG supera il limite delle bombole non collegate che è possibile ai sensi delle normative di prevenzione incendi tenere in una superficie esterna e che consiste in tre bombole per un totale di 75 litri. Si segnala quindi la necessità di porre rimedio a tale situazione non conforme alle norme di sicurezza. Presenti macchine termo ventilanti sul lastrico solare al primo piano ed in qualche balcone.

Relativamente al rispetto delle norme di prevenzione incendi, non risultano realizzate/ultimate le opere di adeguamento alle norme di prevenzione incendi dell'attività ricettiva turistico alberghiera denominata Albergo Aurora, attività individuata al punto n°84 del D.M. 16/02/1982 (Norma di riferimento D.M.09/04/94) di cui al progetto approvato dal Comando Provinciale di Siena Vigili del Fuoco Ufficio Prevenzione Incendi con parere favorevole del 11/08/2000 protocollo 8334 Pos n°8574 ed alla variante approvata con parere favorevole del 07/06/2007 prot n°4215 fascicolo Pos n°8574.

Le caratteristiche costruttive del complesso alberghiero denominato Albergo Aurora, le dotazioni impiantistiche, i servizi presenti, il dimensionamento delle camere, la capacità degli spazi comuni, le superfici e le consistenze, lo stato conservativo non buono, le licenze e le autorizzazioni presenti, lo stato degli impianti tecnologici esistenti per i quali la scrivente non ha trovato le dichiarazioni di conformità relative, aspetti questi descritti nei precedenti paragrafi, il contesto circostante di Chianciano Terme caratterizzato da strutture turistico-ricettive in parte chiuse o con necessità di interventi di rinnovamento, tutto quanto sopra premesso, considerando anche l'attuale crisi del mercato immobiliare, crisi particolarmente presente a Chianciano Terme, si ritiene di poter valutare gli immobili fin qui descritti in **euro 400 al mq di superficie commerciale**.

Agli importi derivati dalle valutazioni andranno poi effettuate delle detrazioni. E precisamente:

- una detrazione pari ad € 30.000 per le difformità catastali ed edilizie riscontrate in sede di sopralluogo con il custode dell'IVG già descritte nella risposta n°11;
- una detrazione pari ad € 100.000 per l'adeguamento alla prevenzione incendi, la cui realizzazione è finalizzata all'ottenimento di C.P.I. per le attività previste;
- una detrazione del 15% per le minori garanzie civilistiche.

Per il computo della superficie commerciale, si considera:

- a) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- b) Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle pareti divisorie interne;
- c) 50% delle superfici pareti portanti perimetrali se condominiali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 50% dell'autorimessa-magazzini
- b) 60% dell'autorimessa se collegata ai vani principali
- c) 35% dei balconi e terrazze coperte
- d) 25% dei balconi e terrazze scoperte
- e) 35% portici e patii
- f) 20% soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima mt 1,50)
- g) 35% locali accessori collegati ai vani principali (altezza minima mt 2,40)
- h) 15% dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 5%)
- i) 10% dei giardini di ville e villini (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 2%)

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

100% superfici calpestabili +100% superfici pareti divisorie interne ed esterne + 100% superfici pareti portanti perimetrali dell'albergo.

VALORE COMPLESSIVO dell'UNICO LOTTO

LOTTO UNICO ALBERGO AURORA						
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.	
PIANO SEMINTERRATO						
Locale tecnico		10,29	25%	2,57		
PIANO TERRA						
Superficie non accessoria	403		100%	403,00		
Tettoia		32,77	35%	11,47		
Cantina		21,49	25%	5,37		
Resede		25,00	10%	2,50		
		522,94	2%	10,46		
PIANO PRIMO						
Superficie non accessoria	263		100%	263,00		
Balconi		29,77	25%	7,44		
Centrale Termica		11,02	20%	2,20		
Lastrico solare		94,90	20%	18,98		
Accessori esterni		23,00	25%	5,75		
PIANO SECONDO						
Superficie non accessoria	257		100%	257,00		
Balconi		17,90	25%	4,48		
PIANO TERZO						
Superficie non accessoria	257		100%	257,00		
Balconi		27,70	25%	6,93		
PIANO QUARTO						
Superficie non accessoria	182		100%	182,00		
Soffitte		75,00	20%	15,00		
Balcone		17,90	25%	4,48		
Sup. calpestabile				1.459,63	€ 400,00	€ 583.851,92
Decurtazione per ottenimento CPI					€	100.000,00
Decurtazione per difformità edilizie-urbanistiche e catastali					€	30.000,00
Totale					€	453.851,92
Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche					€	68.077,79
Valore complessivo da riportare in asta					€	385.774,13
Valore complessivo da riportare in asta arrotondato					€	385.774,00

IL VALORE TOTALE DA PORTARE IN ASTA dell'UNICO LOTTO è pari ad: **€ 385.774,00**

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;

Il compendio immobiliare non è pignorato pro quota.

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;

Non è un pignoramento della sola proprietà o del solo usufrutto.

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

Non sono presenti immobili abusivi non sanabili.

In ossequio a quanto richiesto, copia della presente relazione peritale viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori esecutati con lettera raccomandata A/R ed al custode giudiziario almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'adozione delle determinazioni di vendita ex art 569 c.p.c. rammentando ai destinatari che potranno far pervenire presso la scrivente note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 15 giorni prima della predetta udienza.

La bozza della relazione peritale verrà quindi trasmessa a:

CONCLUSIONE

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 17 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 28 marzo 2022