



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella
c/o Tribunale di Siena - Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Perizia Tecnica

Esecuzione Immobiliare n° 91/2020

promossa da



contro



A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore del Tribunale di Siena Dott. Flavio Mennella con Decreto del 31/07/2021, relativo alla esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], il sottoscritto Geom. Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n° 1321 e con studio in Lucignano via senese n° 46, estraendo copia integrale del fascicolo dell'esecuzione, relaziona quanto segue.

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).

La documentazione risulta completa in quanto sono stati depositati in Cancelleria i "Certificati Notarili ai sensi dell'art. 567 del C.P.C." a firma del Notaio Dottor Niccolò Tiecco con sede in Perugia del 04/08/2020.



A seguito delle ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, è stato possibile verificare la provenienza ultraventennale; gli immobili pignorati risultano intestati attualmente a " [REDACTED] "

" per effetto dei seguenti atti:

- Atto Notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Notaio Roberto Nappi con sede in Siena del 30/12/1981 Repertorio 75016, trascritto a Montepulciano il 21/01/1982 al n. 211 di formalità.
- Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] del 12/05/2001 presentata all'Ufficio del registro di Montepulciano il 12/11/2001 al n° di repertorio 40/423 e trascritta a Montepulciano il 03/05/2004 ai nn. 3003 R.G. e 2199 R.P..
- Atto a rogito Notaio Amorosa Alfonso con sede in Montepulciano (SI) del 15/03/2002, Repertorio 4121, trascritto a Montepulciano il 20/03/2002 ai nn. 1217 R.G. e 855 R.P..
- Denuncia di Successione integrativa in morte di [REDACTED] del 12/05/2001 presentata all'Ufficio del registro di Montepulciano il 27/09/2007 al n° di repertorio 61/465 e trascritta a Montepulciano il 05/11/2007 ai nn. 6425 R.G. e 3651 R.P..
- Denuncia di Successione integrativa in morte di [REDACTED] del 12/05/2001 presentata all'Ufficio del registro di Montepulciano il 27/09/2007 al n° di repertorio 61/465/7 e trascritta a Montepulciano il 21/03/2008 ai nn. 1442 R.G. e 966 R.P..
- Accettazione dell'eredità a seguito e per effetto Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] del 12/05/2001 a rogito Notaio Restaino Luca con sede in Chianciano Terme (SI) del 18/10/2007, Repertorio 3329/1830, trascritta a Montepulciano il 25/10/2007 ai nn. 6229 R.G. e 3511 R.P..
- Atto a rogito Notaio Restaino Luca con sede in Chianciano Terme (SI) del 18/10/2007, Repertorio 3329/1830, registrato a Montepulciano il 24/10/2007 al n. 3923/1T e trascritto a Montepulciano il 25/10/2007 ai nn. 6230 R.G. e 3512 R.P..

2) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione dell'immobile allo stato attuale risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

3) Segnalare tempestivamente al giudice delle esecuzioni immobiliari ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).

Non è stata fatta alcuna segnalazione al G.E. in quanto non ci sono carenze nella documentazione presentata.

4) Effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

Gli immobili intestati a " [REDACTED] " risultavano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Siena:

- Catasto Terreni - comune di Chianciano Terme (SI) - Foglio 19 - particella 406 - qualità Seminativo Arborato di classe 3 - Superficie 930 m² - Reddito Dominicale € 2,40 - Reddito Agrario € 1,92;
- Catasto Fabbricati - comune di Chianciano Terme (SI) - Foglio 19 - particella 236 - sub. 4 - zona censuaria 2 - categoria A/10 (Uffici e studi privati) – classe 2 - consistenza 3,5 vani - dati di superficie 59 m² - rendita € 777,27 - indirizzo viale Guido Baccelli n° 25 piano S1;

- **Catasto Fabbricati - comune di Chianciano Terme (SI) - Foglio 19 - particella 236 - subb. 3-5 - zona censuaria 2 - categoria D/2 (Alberghi e pensioni con fine di lucro) – rendita € 19.979,20 - indirizzo viale Guido Baccelli n° 25 piano S2-S1-T-1-2-3-4 ; viste le difformità riscontrate in fase di sopralluogo per questa unità immobiliare è stata presentata istanza al G.E. per procedere con la correzione catastale.**

5) Se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

A seguito dell'autorizzazione del G.E. nell'Udienza del 22/09/2022 si è provveduto alla redazione della variazione catastale con procedura DOCFA; a seguito della Denuncia di Variazione l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Chianciano Terme (SI) al Foglio 19 - particella 236 - subb. 3-5 - zona censuaria 2 - categoria D/2 (Alberghi e pensioni con fine di lucro) – rendita € 37.305,90 - indirizzo viale Guido Baccelli n° 107 piano S2-S1-T-1-2-3-4.

6) Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante.

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

7) Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente),

procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità.

Non si segnalano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate

8) Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Non si segnalano immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

9) Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni immobiliari e soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi.

Come specificato al punto 5) è stato provveduto alla redazione della variazione catastale a seguito di autorizzazione del G.E..

10) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto attraverso la piattaforma GEOWEB presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, è stato possibile verificare la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data del 12/02/2023 che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- Ipoteca volontaria a favore di "Banca di Chianciano Terme Credito Cooperativo Val d'Orcia - Amiata - Società Cooperativa" contro "████████████████████" per € 750.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 300.000,00 a rogito



del Notaio Restaino Luca con sede in Chianciano Terme (SI) in data 23/02/2007 repertorio n° 2978/1586 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 1374 R.G. e 317 R.P. del 01/03/2007.

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Ipoteca volontaria a favore di "Banca di Chianciano Terme Credito Cooperativo Val d'Orcia-Amiata-Società Cooperativa" contro "██████████" per € 3.250.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 1.300.000,00 a rogito del Notaio Zorzi Antonio con sede in Siena (SI) in data 12/02/2008 repertorio n° 12425/5032 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 901 R.G. e 166 R.P. del 26/02/2008.

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Ipoteca volontaria a favore di "Banca CRAS - Credito Cooperativo Chianciano Terme - Sovicille" contro "██████████" per € 1.700.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 850.000,00 a rogito del Notaio Zorzi Antonio con sede in Siena (SI) in data 30/06/2009 repertorio n° 13996/6218 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 3000 R.G. e 610 R.P. del 06/07/2009.

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Ipoteca volontaria a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." contro "██████████" per € 400.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 200.000,00 a rogito del Notaio Zorzi Antonio con sede in Siena (SI) in data 15/05/2012 repertorio n° 17707/8733 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 1754 R.G. e 218 R.P. del 18/05/2012.

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Ipoteca volontaria a favore di "Banca CRAS - Credito Cooperativo - Chianciano Terme - Costa Etrusca - Sovicille" contro "██████████" per € 105.000,00 derivante da atto di dazione di € 70.000,00 a rogito del Notaio Zorzi Antonio con sede in Siena (SI) in data 21/06/2013 repertorio n° 19202/9607 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 2362 R.G. e 324 R.P. del 24/06/2013.

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Ipoteca della Riscossione a favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma" contro "██████████" per € 106.960,22 a garanzia di un capitale di

originari € 53.480,11 derivante da Atto del 13/09/2017 Rep. n° 734/10417 - Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 3654 R.G. e 535 R.P. del 14/09/2017.

Costo per la cancellazione:

tassa ipotecaria € 35,00 + bollo € 59,00 + imposta ipotecaria € 534,80

per un totale di € 628,80

- Pignoramento Immobili a favore di "HYPPOCRATES SPV S.R.L." contro "██████████" trascritto in data 14/07/2008 ai nn° 2116 R.G. e 1445 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 845/2020 del 23/06/2020.

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

11) Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

E' stato acquisito l'estratto di Mappa presso l'Agenzia delle Entrate di Siena per la corretta identificazione dei beni dalla quale risulta che la particella 236 e 406 del Foglio 19 risulta conforme allo stato di fatto.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Chianciano Terme.

12) Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Secondo lo strumento urbanistico vigente (Piano Operativo approvato a febbraio 2017) gli immobili ricadono all'interno dell'**UTOE 1a** e più precisamente nel **comparto a destinazione alberghiera 90A**. In particolare il fabbricato è individuato nelle **"zone connotate da degrado (edifici turistico-ricettivi dismessi)"** disciplinate dall'art. art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La destinazione d'uso attuale degli immobili risultante dalle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chianciano Terme risulta:

- "turistico-ricettiva" (L.R. 65/2014 art. 99 comma 1 lett. d) per l'unità immobiliare censita al Foglio 19 - particella 236 - subb. 3-5;
- "direzionale" (L.R. 65/2014 art. 99 comma 1 lett. e) per l'unità immobiliare censita al Foglio 19 - particella 236 - sub. 4.

La particella 406 ricade parte in "**viabilità pubblica**" e parte in "**ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard**" disciplinato dall'art. art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.

13) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chianciano Terme risulta che il fabbricato è stato interessato da numerosi interventi edilizi che si sono succeduti nel tempo per i quali sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n° 462 del 06/04/1954 rilasciata il 21/04/1954 per la costruzione di fabbricato di Albergo e negozi;
- Autorizzazione Edilizia n° 596 del 04/10/1969 rilasciata il 14/01/1970 per ampliamento dell'Albergo [REDACTED];
- Concessione Edilizia n° 778 del 11/11/1981 rilasciata il 14/11/1981 per ristrutturazione dell'Albergo [REDACTED];
- Autorizzazione Edilizia del 06/12/1984 rilasciata il 14/12/1984 per rifacimento facciata

con intonaco graffiato tipo settef;

- Autorizzazione Edilizia del 11/02/1987 rilasciata il 12/02/1987 per sostituzione infissi delle porte di accesso all'Hotel [REDACTED];
- Autorizzazione Edilizia del 25/03/1987 rilasciata il 03/04/1987 per costruzione centrale termica per VV.FF Hotel [REDACTED];
- Autorizzazione Edilizia del 30/03/1992 per la manutenzione straordinaria al marciapiede e alla facciata dell'Hotel [REDACTED];
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 158 del 02/09/1997 modifiche interne ed esterne Hotel [REDACTED] con cambio di destinazione d'uso al piano interrato e seminterrato;
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 3764 del 13/02/1998 per sostituzione delle pavimentazioni interne, adeguamento impianto antincendio e adeguamento impianto elettrico;
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 27840 del 30/11/1998 per sostituzione delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni;
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria del 09/07/1999 per modifiche interne ed esterne con Certificato di agibilità rilasciato in data 13/01/2000 relativamente all'Albergo e Certificato di agibilità rilasciato in data 15/11/1999 relativamente allo studio privato (ambulatorio);
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 23554 del 26/10/1999 per manutenzione straordinaria Hotel [REDACTED];
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 7126 del 07/04/2000 per modifiche interne Hotel [REDACTED];
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 1691 del 25/01/2002 per sostituzione pavimenti e installazione condizionatori d'aria Hotel [REDACTED];
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 16761 del 11/09/2003 per adeguamento misure antincendio, miglioramento impianti e opere interne Hotel [REDACTED];
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 23170 del 17/12/2004 per realizzazione di scala antincendio e opere accessorie alla facciata dell'Hotel [REDACTED];
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 15525 del 05/08/2006 per ristrutturazione interna con cambio parziale della destinazione d'uso dell'Hotel [REDACTED];

- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 9656 del 30/05/2007 per ristrutturazione interna Hotel ██████████;
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 10385 del 12/06/2007 in variante alla D.I.A. n° 15525 del 05/08/2006;
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 21361 del 15/12/2007 per ristrutturazione interna con realizzazione di centro benessere al piano seminterrato dell'Hotel ██████████;
- Permesso di Costruire n° 1 del 18/03/2008 (Provvedimento Unico n° 40/08) per ristrutturazione interna con realizzazione di centro benessere al piano seminterrato dell'Hotel ██████████; il provvedimento è stato rilasciato a seguito di sottoscrizione di Convenzione rep. n° 12465/5061 del 19/02/2008;
- Variante Finale al Permesso di Costruire n° 1/2008 prot. n° 3816 del 10/03/2009 (prot. SUAP n° 6383 del 13/06/200) con Attestazione di abitabilità prot. n° 11288 del 27/06/2008 per lo studio privato (sub. 4) e Attestazione di abitabilità prot. n° 11291 del 27/06/2008 per il centro benessere (porzione dei subb. 3-5).

Rispetto ai titoli edilizi allo stato attuale risultano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- mancato rispetto della prescrizione sulla modifica della facciata al Piano Seminterrato 2 come da Provvedimento Unico n° 40/08 e relativa Convenzione rep. n° 12465/5061 del 19/02/2008.

Le opere risultano sanabili ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n° 65/2014 previo il pagamento di una somma a titolo di oblazione non inferiore a 1000,00 € oltre alla rimessa in pristino delle condizioni previste dalla prescrizione stessa.

Le altre difformità riscontrate possono rientrare tra quelle previste dall'art. 198 della Legge Regionale n° 65/2014 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

14) 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 della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica.

Non sono stati ravvisati abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come non è stata riscontrata presenza di rifiuti speciali.

Si segnala la presenza di n° 2 autovetture: una FIAT Marea targata "██████████" nella rimessa al piano S2 e una GOLF targata "██████████" nel resede (avvolta dalla vegetazione).

15) Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

Sia per la struttura ricettiva che per l'unità immobiliare ad uso ambulatorio non è stato possibile reperire gli Attestati di Prestazione Energetica e pertanto è stato provveduto alla redazione di entrambi: le unità immobiliari sono in classe "G".

Si precisa che dalle ricerche effettuate attraverso il S.I.E.R.T. non risultano rapporti di controllo di efficienza energetica e che pertanto il calcolo è stato effettuato considerando gli impianti dismessi così come prescritto dalle vigenti normative.

16) Effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC.

Il sottoscritto ha potuto visionare il bene oggetto del pignoramento ed eseguire i rilievi preliminari durante il primo sopralluogo fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno 29/10/2021; nell'occasione è stata constatata l'impossibilità di accedere al 4° piano del fabbricato in quanto infestato da piccioni.

A seguito della disinfestazione è stato effettuato un secondo sopralluogo il giorno 07/07/2022 nel quale sono state riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali e per le quali è stata richiesta autorizzazione ad eseguire le variazioni ovvero proroga al termine di presentazione della perizia.

In data 20/09/2022 è stato eseguito un terzo sopralluogo fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per la verifica di problematiche dovute alle infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Nell'Udienza del 22/09/2022 è stata accolta dal G.E. la richiesta formulata per la variazione catastale ovvero richiesta la verifica delle soluzioni per risolvere le problematiche dovute alle infiltrazioni di acqua.

In data 10/10/2022 è stato eseguito un quarto sopralluogo fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie: durante la visita è stato appurato che il tetto del fabbricato presenta problematiche estese a tutta la copertura sia per la rottura degli elementi in laterizio che per l'usura generalizzata dei canali e dei pluviali.

Nell'Udienza del 03/11/2022 è stata dato l'incarico al sottoscritto di procedere con la raccolta di n° 3 preventivi di spesa per gli interventi necessari e sufficienti per la messa in sicurezza.

Visto che alla data odierna i sopralluoghi effettuati con Le Ditte specializzate hanno avuto esito negativo per la mancanza di un computo metrico che analizzi in dettaglio l'intervento, il sottoscritto ha provveduto a redigere tale documento.

Dal computo metrico stimativo redatto con il Prezziario della Regione Toscana e DEI per le lavorazioni strettamente necessarie a rendere la copertura idonea all'uso è emerso un importo pari a € 116.022,12 oltre IVA.

Per quanto sopra si rimanda alle decisioni che vorrà prendere il G.E. sulla eventualità di procedere con l'intervento.

Attualmente alcuni locali posti al piano 1° seminterrato sono occupati dal Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore unico dell'Hotel [REDACTED] dietro il pagamento di una indennità di occupazione calcolata dal sottoscritto in data 17/02/2022

17) Descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

I beni sono costituiti da un fabbricato ad uso turistico-ricettivo classificato "3 stelle" e denominato "██████████", ubicato a Chianciano Terme in viale Guido Baccelli n° 107 con ampia area adibita a parcheggio; all'interno della struttura è presente una unità immobiliare censita come ufficio privato e destinata ad ambulatorio; l'attività risulta dismessa da tempo.

Dal punto di vista delle infrastrutture il fabbricato è posto in una zona per la quale le principali arterie di traffico sono facilmente raggiungibili attraverso la "Strada Provinciale 146 di Chianciano"; percorrendola per circa 8 km, è possibile raggiungere il casello Chiusi - Chianciano Terme dell'Autostrada A1; la fermata dei mezzi pubblici urbani (autobus) è a circa 100 metri; a circa 3 km sono presenti le principali infrastrutture: le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, il municipio, la zona sportiva e il presidio distrettuale socio – sanitario locale per il primo soccorso;

HOTEL ██████████ (Catasto Fabbricati Foglio 19 p.Ila 236 subb. 3-5)

Il fabbricato è disposto su cinque piani fuori terra oltre a due piani seminterrati, con accesso pedonale dal viale Guido Baccelli e carrabile da via San Michele.

Il piano seminterrato 2 si estende per una superficie lorda di 334 m² ed è costituito da vari locali adibiti a rimessa, lavanderia, centrale termica, centrale idrica, sgombero e ripostiglio.

Il piano seminterrato 1 si estende per una superficie lorda di 550 m² ed è costituito da n° 3 camere doppie con bagno, n° 2 uffici con bagno, soggiorno, cucina privata, studio, corridoio, n° 2 ripostigli, cucina attrezzata della struttura alberghiera con locali accessori (dispensa, celle, cantina, bagno e mensa), centro benessere e loggia.

Il piano terreno si estende per una superficie lorda di 696 m² ed è costituito dalla hall con la reception, ufficio, locali soggiorno, cucina per colazioni, bar, sala da pranzo, servizi igienici, area relax e terrazzo di circa 17 m².

Il piano primo si estende per una superficie lorda di 559 m² ed è costituito da corridoio, n° 4 camere singole con bagno, n° 17 camere doppie con bagno, un ripostiglio, oltre a terrazze e balconi per circa 223 m².

Il piano secondo si estende per una superficie lorda di 559 m² ed è costituito da corridoio, n° 4 camere singole con bagno, n° 17 camere doppie con bagno, un ripostiglio, oltre a balconi per circa 68 m².

Il piano terzo si estende per una superficie lorda di 297 m² ed è costituito da corridoio, n° 3 camere singole con bagno, n° 15 camere doppie con bagno, n° 2 ripostigli, oltre a balconi per circa 135 m².

Il piano quarto si estende per una superficie lorda di 303 m² ed è costituito oltre al corridoio da n° 8 ripostigli, n° 3 bagni oltre a n° 2 ampi locali sottotetto al grezzo.

Riepilogando la struttura è composta da n° 11 camere singole e n° 52 camere doppie per un totale di 115 posti letto.

Un ascensore collega il piano seminterrato 1 al piano 3° mentre una scala interna collega il piano seminterrato 1 al piano 4°; una scala di servizio e un montacarichi per alimenti collegano la cucina del piano seminterrato 1 con il piano terra; è presente anche una scala antincendio che collega il piano seminterrato 2 al piano 3°.

La resede del fabbricato è costituita:

- a sud-ovest dall'area pavimentata su via Guido Baccelli di circa 103 m²;
- a nord-ovest da una scalinata che collega il piano seminterrato 2 con via Guido baccelli per circa 24 m²;
- a nord-est da un'area parzialmente asfaltata ad uso parcheggio di circa 318 m²;
- a nord da un'area parte a verde e parte inghiaiaata ad uso parcheggio di circa 1110 m²;

Il nucleo originario del fabbricato risulta realizzato nel 1954 e ampliato nel 1969; negli anni successivi sono seguite ristrutturazioni e adeguamenti degli impianti fino all'ultimo intervento concluso nel 2008 con la realizzazione del centro benessere al piano seminterrato.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in cemento armato, tamponature in muratura e solai in laterizio gettati in opera; la facciata principale lungo via Guido Baccelli è rivestita in marmo al piano terra e intonacata e tinteggiata ai piani superiori, così come le facciate laterali del nucleo originario; nella parte ampliata invece le strutture in cemento armato sono a vista con le tamponature in laterizio.

Le terrazze sulla facciata principale e laterali sono delimitate da parapetti in alluminio e vetro, mentre quelle sulle facciate secondarie sono in ferro verniciato.

Gli infissi delle grandi aperture al piano terra lungo via Baccelli sono in alluminio mentre le finestre delle camere e degli altri locali sono perlopiù in legno con avvolgibili.

Le camere presentano pavimenti in legno e pareti e soffitti intonacate e tinteggiate; i corridoi sono con pavimenti in moquette, pareti con carta da parati e soffitti in cartongesso ribassati; i servizi igienici presentano pavimenti, rivestimenti e sanitari in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburate.

La scala interna è rivestita in marmo con sovrastante passatoia di moquette.

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia, munito di riserva idrica e autoclave, alimentato dall'acquedotto comunale; attualmente risulta dismesso.

L'impianto fognario risulta per tutti i servizi convogliati alla pubblica fognatura.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con generatore termico alimentato a metano e radiatori parte in ghisa e parte in alluminio; attualmente risulta dismesso.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia adeguato alle normative vigenti al momento delle ristrutturazioni così come risulta dalle agibilità; attualmente risulta dismesso.

L'impianto di sollevamento è costituito da un ascensore attualmente dismesso.

Per quanto riguarda la normativa antincendio risulta il parere di conformità pratica n° 8348/2008 attualmente scaduto.

Unità immobiliare direzionale (Catasto Fabbricati Foglio 19 p.lla 236 sub. 4)

L'unità immobiliare ad uso ambulatorio si trova al piano 1 seminterrato con accesso indipendente dall'esterno, si estende per una superficie lorda di 59 m², ed è costituita da ingresso, wc, spogliatoio, studio e sala thalaxoterm.

Trattandosi di locali non utilizzabili separatamente dalla struttura alberghiera nella stima del valore di mercato sono stati considerati come locali principali dell'Hotel [REDACTED].

Area censita al Catasto Terreni al Foglio 19 particella 406

L'area si trova a nord del complesso alberghiero ed è costituita dalla strada asfaltata denominata San Michele e dalle scarpate laterali; visto l'uso pubblico protratto nel tempo l'area non viene considerata nella stima.

Lo stato manutentivo della struttura presenta delle criticità dovute principalmente alle infiltrazioni di acqua dalla copertura per il pessimo stato di manutenzione del manto in laterizio, dei canali e dei pluviali: in particolare risultano distacchi di intonaco dalle facciate esposte a nord e nei locali interni del 4° e del 3° piano.

Viene allegato all'uopo computo metrico estimativo per i lavori di manutenzione della copertura che sarà preso in considerazione in sede di valutazione dell'immobile apportando la detrazione al valore ordinario.

Si segnalano anche distacchi dell'intonaco nel locale soggiorno al piano terra in corrispondenza del sovrastante terrazzo.

Per gli impianti esistenti non è stato possibile verificare lo stato dell'arte in quanto dismessi da tempo.

La proprietà risulta confinante con



18) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Viste le caratteristiche del bene non si ritiene vantaggioso per la procedura il frazionamento in uno o più lotti.

19) Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota specificare se il medesimo risulti

comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078.

Gli immobili risultano in piena proprietà dei debitori.

20) Verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici pubblici non risultano contratti di locazione in essere.

21) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

I beni non risultano occupati da coniuge, separato o divorziato, del debitore esecutato.

22) Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della locazione.

Come indicato al punto 20) non risultano contratti di locazione.

23) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9 disp. att. c.p.c..

Non sono stati riscontrati vincoli artistici e storici; non è stata accertata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Risulta costituita Convenzione rep. n° 12465/5061 del 19/02/2008 con vincolo ventennale al mantenimento della destinazione d'uso delle volumetrie realizzate ai sensi della variante al P.R.G. approvato con Delibera Consiglio Comunale n° 16 del 09/03/2007 relativamente all'intervento di cui al Provvedimento Unico n° 40/08.

Non risulta costituito condominio.

24) Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del

pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

A fronte delle particolari caratterizzazioni del compendio in oggetto, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, è stata considerata la complessa ed ormai consolidata situazione economica economico finanziaria a livello nazionale; in particolare il mercato immobiliare locale per gli immobili con destinazione turistico-ricettiva risulta critico e privo di elementi di comparazione a supporto delle stime a valore di mercato.

La valutazione verrà eseguita pertanto con il **metodo di stima sintetico-comparativo** e con il **metodo estimativo basato sul prezzo a camera**.

Metodo di stima sintetico-comparativo

Sulla scorta di quanto sopra relazionato, dei dati assunti dal mercato immobiliare e della specializzazione degli stessi per l'unità immobiliare in oggetto è risultato opportuno adottare un valore di mercato con riferimento alle quotazioni della Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2022 che prevedono una forbice che varia da 530 €/m² a 760,00 €/m²;

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, del pessimo stato di manutenzione, della localizzazione, della saturazione del mercato per immobili consimili e delle inferiori garanzie civilistiche, si ritiene congruo un valore unitario pari a 400,00 €/m² da moltiplicare per la superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili):

Superficie attività alberghiera	(2947,00 m ² x 100%)	= 2947,00 m ²
Superficie accessoria	(557,00 m ² x 50%)	= 278,50 m ²
Superficie loggia, balconi e terrazze	(506,00 m ² x 30%)	= 151,80 m ²
Superficie aree esterne	(1555,00 m ² x 2%)	= <u>31,10 m²</u>
Per un totale complessivo		= 3408,40 m ²

Valore ordinario edificio: 3408,40 m² x 400,00 €/m² = 1.363.360,00 €

Al valore si applicano le seguenti detrazioni:

- spese per la manutenzione straordinaria della copertura 116.022,00 €
- spese previste per sanatoria urbanistica e rimessa in pristino..... 10.000,00 €

Valore di mercato: 1.363.360,00 € - (116.022,00 € + 10.000,00 €) = 1.237.338,00 €

Metodo estimativo basato sul prezzo a camera

Dopo aver effettuato le necessarie indagini di mercato lo scrivente ha individuato come più probabile valore unitario per la camera doppia la cifra di € 45.000,00 e per la camera singola la cifra di € 25.000,00.

Valore camere doppie: n° 52 x 45.000,00 € = 2.340.000,00 €

Valore camere singole: n° 11 x 25.000,00 € = 275.000,00 €

Per un totale complessivo relativo al valore ordinario delle camere = 2.615.000,00 €

Al valore si applicano le detrazioni relative agli interventi necessari per il ripristino della struttura alle condizioni ordinarie :

- costo ristrutturazione vani principali: 2.947,00 m² x 380,00 €/m² = 1.119.860,00 €
- costo ristrutturazione locali accessori: 557,00 m² x 100,00 €/m² = 55.700,00 €
- costo ristrutturazione balconi e terrazzi: 443,00 m² x 50,00 €/m² = 22.150,00 €
- costo ristrutturazione copertura (come da computo allegato) = 116.000,00 €
- costo ristrutturazione facciate (a corpo) = 30.000,00 €
- costo ristrutturazione impianti tecnologici (a corpo) = 50.000,00 €

Per un totale complessivo dei costi di ristrutturazione = 1.393.710,00 €

Valore di mercato: 2.615.000,00 € - 1.393.710,00 € = 1.221.290,00 €

Per un Valore di mercato pari alla media dei valori calcolati con i due metodi:

(1.237.338,00 € + 1.221.290,00 €) / 2 = 1.229.314,00 €

arrotondato a 1.230.000,00 €

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Note di Trascrizione;
2. Visura Storica Catasto Fabbricati Plla 236 subb 3-5;
3. Visura Storica Catasto Fabbricati Plla 236 sub 4;
4. Visura Storica Catasto Terreni Plla 406;
5. Estratto di Mappa Catastale;
6. Elaborato planimetrico;
7. Planimetria Catasto Fabbricati Plla 236 sub 4;
8. Variazione DOCFA Plla 236 Subb 3-5;
9. Iscrizioni ipotecarie;
10. Trascrizione 1445-2020 Pignoramento;
11. Trascrizione 768-2008 Convenzione Comune;
12. Visura camerale Hotel [REDACTED] S.r.l.;
13. Computo metrico estimativo intervento sulla copertura;
14. Autorizzazione Edilizia 462-1954;
15. Autorizzazione Edilizia 596-1970;
16. Concessione Edilizia 778-1981;
17. Autorizzazione Edilizia 1984;
18. Autorizzazione Edilizia 1987;
19. Autorizzazione Edilizia 1987;
20. Autorizzazione Edilizia 1992;
21. Concessione Edilizia in sanatoria 158- 1997;
22. DIA 3764-1998;
23. DIA 27840-1998;
24. Autorizzazione Edilizia in sanatoria 1999;
25. DIA 23554-1999;
26. DIA 7126-2000;
27. DIA 1691-2002;
28. DIA 16761-2003;
29. DIA 23170-2004;
30. DIA 15525-2006;

31.DIA 9656-2007;

32.DIA 10385-2007;

33.DIA 21361-2007;

34.Permesso di Costruire 1-2008;

35.Atto Compravendita rep 3329 del 18-10-2007;

36.Atto Costitutivo Societa rep 4121 del 15-02-2002;

37.Estratto Piano Operativo;

38.CDU;

39.Planimetrie degli immobili con calcolo delle superfici;

40.Documentazione Fotografica;

41.Attestato di Prestazione Energetica Albergo (subb 3-5);

42.Attestato di Prestazione Energetica Studio (sub 4);

43.Ricevute adempimenti art. 569 c.p.c.;

44.Relazione in forma anonima.

La presente relazione peritale è stata trasmessa al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al custode giudiziario e all'esecutato a mezzo di posta PEC, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata al 16/03/2023 per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c.; i soggetti destinatari della trasmissione non hanno fatto pervenire al sottoscritto osservazioni alla relazione peritale nel termine prescritto di almeno quindici giorni prima dell'udienza.

Lucignano, li 4 marzo 2023

Il Tecnico incaricato

Geometra Gianluca Palazzi

