



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marta Dell'Unto c/o Tribunale di Siena –
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare n° RGE 96/2025

promossa da

XXXXXX – XXXXXX SpA

Contro

XXXXXXXXX SNC



RELAZIONE PERITALE

Io sottoscritto Architetto Andrea Crociani nato a Chiusi (SI) il 13/08/1979 CF. CRCNDR79M13C662O, con studio in Via G. Sabatini n.7, 53042 Chianciano Terme (SI) tel. 0578 63360 cell. 347 1943324, email: andreaxcrociani@gmail.com e/o info@projectzone.it PEC architettoandreacrociani@pec.it, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena Sez. A/a al n.617, designato esperto estimatore con provvedimento emesso il 21/10/2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marta DellUnto nell'ambito della procedura esecutiva RGE n.96/2025, estratta copia integrale del fascicolo dell'esecuzione, relaziona quanto segue.

Gli Immobili risultano di proprietà della società XXXXXXXXXXXX SNC Cod. Fisc. / P. IVA: XXXXXXXXXXXX il cui legale rappresentante è XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, Cod. Fisc. XXXXXXXX, residente in XXXXXXXX (XX), XXXXXXXX n. XX – XXXXX.

Gli edifici risultano censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Chianciano Terme al foglio 23 particella 79 e al foglio 23 Particella 80 Subalterno 3.

Allo scrivente esperto estimatore venivano rappresentate in ordine allo svolgimento dell'incarico le seguenti indicazioni:

- 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);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

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;

Lo scrivente esperto estimatore 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.

Presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Si segnala però che la piena proprietà degli immobili della società XXXXXXXXXXXX Snc C.F. XXXXXXXXXXXX era pervenuta per atto di conferimento in Società del Notaio Zorzi Antonio del 15 maggio 2003 rep. 3457 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 11 luglio 2003 numero registro generale 3882 e numero di registro particolare 2480 da XXXX nato a XXXXXX in data XXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà.

Trattandosi di atto di conferimento e non di compravendita, lo scrivente ha verificato l'ultimo atto antecedente. Emergeva quindi che la piena proprietà degli immobili di XXXXXX C.F. XXXXXXXX era pervenuta per atto di compravendita del Notaio Vincenti Emilio del 27 marzo 1990 rep. 1317 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 25 aprile 1990 numero registro generale 1899 e numero di registro particolare 1317 da XXXXXX nata a XXXXXX in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà.

All'uopo si allega la nota di trascrizione dell'atto di provenienza relativo.

Sono state fornite le planimetrie catastali al custode in sede di primo accesso in data 14.01.2026.

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 Comune di Chianciano Terme (SI) in Via del Giglio n.32 distinta al Catasto Urbano di Siena al Foglio 23 particella 79 Categoria D/2 intestata catastalmente XXXXXXXXXXXXXXXXXX Snc C.F. XXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà 1/1, Rendita: Euro 14.672,00
- Unità immobiliare sita in Comune di Chianciano Terme (SI) in Via del Giglio n.32 distinta al Catasto Urbano di Siena al Foglio 23 particella 80 subalterno 3 Categoria D/2 intestata catastalmente XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Snc C.F. XXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà 1/1, Rendita: Euro 3.883,76

Oggetto di pignoramento è un fabbricato denominato XXXXX ubicato nel Comune di Chianciano Terme (SI) per la piena proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXs.n.c CF e P. IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXX più precisamente con Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Siena del 25 luglio 2025 repertorio n. 2170 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 6 agosto 2025 al numero generale 3723 e al numero particolare 2826 a favore di XXXXXXXXXXX S.p.a. con sede in Milano C.F. XXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXX Srl per XXXXXXXXX Spa XXXXXXXX, XX XXXXX XXXXXXXX, a carico di XXXXXXXXXXX Snc con sede in Chianciano Terme (SI) C.F. XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 23 Particella 79, NCEU Foglio 23 Particella 80 Subalterno 3 siti nel comune di Chianciano Terme (SI), per cui le identificazioni catastali delle unità immobiliari fin qui descritte, corrispondono a quelle riportate nella nota di trascrizione.

Fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
23	79	
23	80	3

Si tratta di un'immobile composto da n.2 fabbricati adibito ad albergo e sua dependance, i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'identificazione del bene, e corrispondono ai dati attuali; sono stati acquisiti gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali.

- 2) *segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione e 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);*

La provenienza ultraventennale risulta dalla documentazione in atti, come al punto precedente a corredo si riportano di seguito gli atti:

- Atto del 23/03/1990 – Pubblico Ufficiale VINCENTI, sede Montepulciano (SI) – Trascrizione RG 1899 / RP 1317 presentata il 23/04/1990 presso la Conservatoria di Montepulciano (SI) – COMPRAVENDITA – Formalità validata come da ispezione T1 64166/2026.
- Atto dell'15/05/2003 – Pubblico Ufficiale ZORZI, sede Montepulciano (SI) – Trascrizione RG 3882 / RP 2480 presentata in data 11/07/2003 presso la Conservatoria di Montepulciano (SI) – COSTITUZIONE DI SOCIETÀ "XXXXXXXXXXXXXXXX" – Formalità verificata come da ispezione cod. invio 237595693 del 06/03/2026.

Emergeva quindi che la piena proprietà degli immobili di XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX era pervenuta per atto di compravendita del Notaio Vincenti Emilio del 27 marzo 1990 rep. 1317 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 25 aprile 1990 numero registro generale 1899 e numero di registro particolare 1317 da XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà.

- 3) **effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

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; 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; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") 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; 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; 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 dell'esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

A seguito delle verifiche richieste dal Giudice dell'Esecuzione, sono state effettuate visure catastali aggiornate e controllati gli attuali dati identificativi dell'immobile pignorato.

Le planimetrie catastali risultano presenti, leggibili e correttamente riferibili alle unità immobiliari oggetto di stima. Il confronto tra i titoli di provenienza, la documentazione catastale e lo stato attuale dei luoghi ha evidenziato una piena corrispondenza tra la rappresentazione catastale e la configurazione reale dell'immobile, fatta eccezione per alcune difformità esclusivamente distributive e prospettiche, prive di incidenza volumetrica o di mutamento della destinazione d'uso.

Le irregolarità riscontrate sono le seguenti:

- **Edificio dependance:** diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche (come da planimetrie riportate al punto 5);
- **Edificio principale – piano terra:** modifiche interne consistenti in un diverso sviluppo della scala di collegamento al piano S1, riduzione di alcuni passaggi e variazioni nelle dimensioni di porte interne (come da planimetrie al punto 5);
- **Edificio principale – piano secondo:** diversa posizione di un tramezzo relativo a un servizio igienico;

Trattandosi di difformità non incidenti su volume, sagoma, superficie utile o destinazione d'uso, esse non determinano alcuna variazione della rendita catastale. Per tale motivo non risulta né necessario né opportuno procedere in questa fase con l'aggiornamento catastale, che potrà essere legittimamente presentato solo a valle della SCIA in sanatoria (seguito punto 5), una volta regolarizzato l'assetto edilizio ai sensi della normativa urbanistica vigente.

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o non pignorate, né risultano fusioni fisiche con immobili contigui aventi autonomi subalterni.

Non si rendono necessari frazionamenti, aggiornamenti catastali o interventi edilizi per rendere autonome le porzioni oggetto di esecuzione.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile presenta regolare conformazione catastale, sia sotto il profilo oggettivo (planimetria e dati censuari) sia sotto il profilo soggettivo (intestazione e riferibilità al debitore esecutato).

4) 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 Sister dell'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 08/05/2026 che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

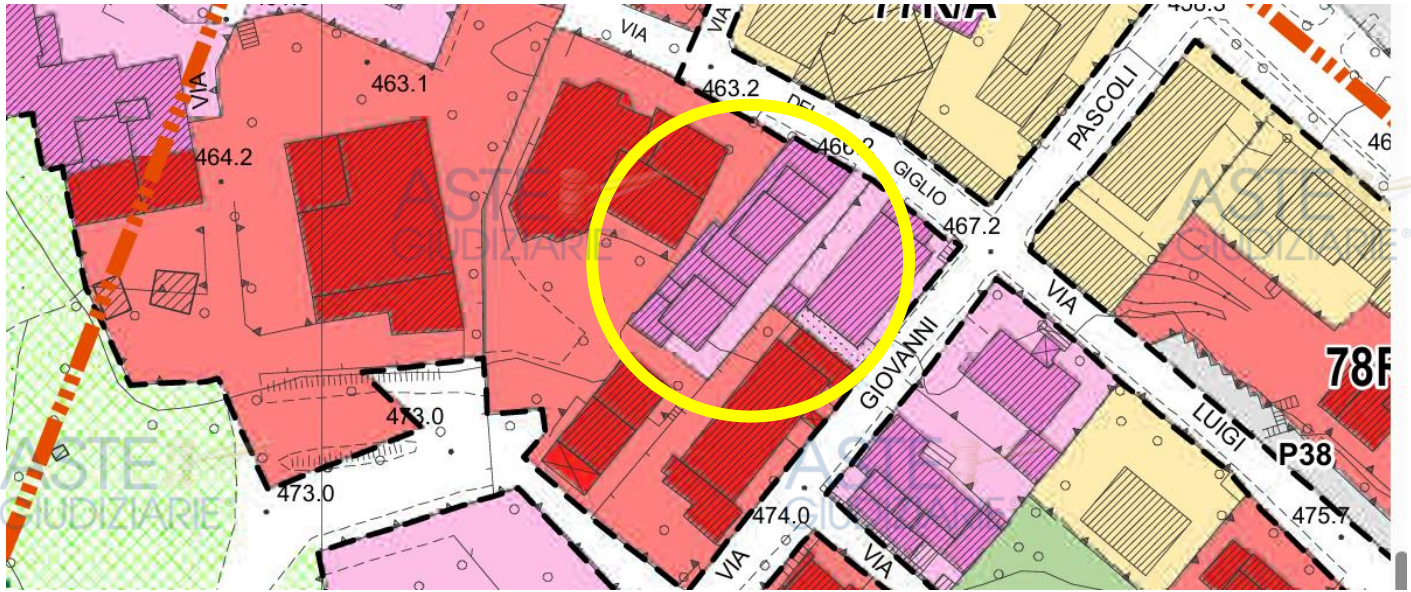
- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Restaino Luca del 20 Luglio 2006 repertorio n.2647/1325 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 24 Luglio 2006 al numero generale 3938 e al numero particolare 854 a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 360.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 720.000,00, durata 20 anni, a carico di XXXXXXXXXX Snc con sede in Chianciano Terme (SI) C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 23 particella 79, NCEU Foglio 23 particella 80 subalterno 3 siti nel Comune di Chianciano Terme.
- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Siena del 25 Luglio 2025 repertorio n.2170 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 6 agosto 2025 al numero generale 3723 e al numero particolare 2826 a favore di XXXXXXXXXX Spa con sede in Milano C.F. XXXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in XXXXXX srl per XXXXX Spa XXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXX, a carico di XXXXXXXXXXXXXXX Snc con sede in Chianciano Terme (SI) CF XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 23 particella 79, NCEU Foglio 23 particella 80 subalterno 3 siti nel Comune di Chianciano Terme.

In data 16/04/2026 è stata ricevuta comunicazione dalla Cancelleria avente oggetto "Deposito Intervento Di Agenzia Delle Entrate – Riscossione" per un credito Di Euro 95.126,27 di cui allegato n.2 Atto intervento Agenzia delle Entrate – Riscossione.

5) acquisire, ove non depositati, 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; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale..) prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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 agli artt. 46, co. 5 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi e 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.

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 79 e 80 sub.3 del Foglio 23 risultano conformi allo stato di fatto.

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 76A. In particolare il fabbricato è individuato come "Strutture turistico-ricettive interne al territorio urbanizzato – N.T. art. 23", destinazione che consente l'utilizzazione dell'immobile per funzioni turistico-ricettive secondo le prescrizioni del citato articolo.



Estratto Piano Operativo Tav. 2° Gestione degli insediamenti esistenti Chianciano Scala 1:2.000

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 le unità immobiliari censite al Foglio 23 - particella 79 - particella 80 sub. 3;

Sulla base delle verifiche effettuate, vengono di seguito riportati e descritti i titoli edilizi rilasciati per l'immobile, comprensivi di eventuali varianti e successive integrazioni.

- Concessione benessere per lavori di sterro rilasciata dal Comune di Chianciano Terme in data 30 agosto 1949;
- Comunicazione da parte del Comune di Chianciano Terme del 27 gennaio 1950, di possibilità di sostituzione progetto respinto il 16 dicembre 1949;
- Domanda di costruzione di un fabbricato ad uso di panificio e pasticceria ed uso di abitazione presentata da XXXXXXXXXX fu XXXXXXXX in qualità di proprietario al Comune di Chianciano Terme il 20 febbraio 1950;
- Autorizzazione alla costruzione un fabbricato ad uso di panificio e pasticceria ed uso di abitazione con determinate condizioni, rilasciata dal Comune di Chianciano Terme il 25 febbraio 1950;
- Domanda di autorizzazione per lavori costruzione di magazzino e garage per utilizzo industriale presentata da XXXXXXXXXX fu XXXXXXXX in qualità di proprietario al Comune di Chianciano Terme il 25 novembre 1952;
- Rigetto richiesta autorizzazione lavori per costruzione di locale garage da parte del Comune di Chianciano Terme in data 28 novembre 1952;
- Richiesta permesso di costruire pilastro sulla facciata a sostegno della terrazza e del tetto, presentata da XXXXXXXXXX in qualità di proprietario al Comune di Chianciano Terme in data 2 dicembre 1952;
- Autorizzazione per ampliare a condizione che venga eliminata la terrazza del P.I e salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi rilasciata da Comune di Chianciano Terme il 02 dicembre 1952;
- Richiesta autorizzazione lavori per ampliamento del proprio fabbricato presentata da XXXXXXXX fu XXXXXXXX in qualità di proprietario al Comune di Chianciano Terme il 27 gennaio 1955;
- Approvazione concessione edilizia per ampliamento del fabbricato rilasciata da parte del Comune di Chianciano Terme del 9 marzo 1955;
- Certificazione di abitabilità rilasciata dall'Ufficiale sanitario del Comune di Chianciano in data 12 aprile 1955;

- Certificato di inizio (25 febbraio 1950 successivamente proseguiti il 02 dicembre 1952) e ultimazione lavori (12 aprile 1955) rilasciato dal Comune di Chianciano Terme in data 16 aprile 1955;
- Richiesta autorizzazione ampliamento XXXXXXXX presentata da XXXXXXXX fu XXXXXXXX in qualità di proprietario al Comune di Chianciano Terme il 19 gennaio 1956;
- Domanda di ampliamento XXXXXXXXXXXX non accolta dall'Amministrazione comunale con dichiarazione rilasciata in data 19 gennaio 1956;
- Richiesta di concessione lavori per apertura di due luci dal lato XXXXXXXX presentata da XXXXXXXX fu XXXXXXXX in qualità di proprietario al Comune di Chianciano Terme il 23 dicembre 1958;
- Richiesta autorizzazione lavori per coprire a cantinello fissaggio esterno tra il fabbricato ed il muro a sette già esistente presentata da XXXXXXXX fu XXXXX in qualità di proprietario al Comune di Chianciano Terme il 7 gennaio 1959;
- Autorizzazione lavori di apertura luci a salvi ed impregiudicati diritti dei terzi rilasciata dal Comune di Chianciano Terme il 21 aprile 1959;
- Autorizzazione per coprire con un solaio l'intercapedine a fianco della propria costruzione rilasciata dal Comune di Chianciano Terme il 08 aprile 1960;
- Rigetto richiesta sopraelevazione XXXXXXXX in quanto in contrasto con il regolamento edilizio vigente, da parte del Comune di Chianciano del 22 agosto 1960;
- Rigetto richiesta autorizzazione lavori di ampliamento del fabbricato (veranda) in quanto il rapporto tra la superficie coperta e quella scoperta è superiore a quello previsto dall' Art. L/I del R.E. da parte del Comune di Chianciano Terme del 29 novembre 1960;
- Rigetto richiesta di ampliamento del fabbricato in quanto il rapporto tra la superficie coperta e quella del terreno risultava già superiore di quella consentita dal Art.L/I del R.E da parte del Comune di Chianciano del 3 dicembre 1960;
- Richiesta concessione abitabilità presentata dalla XXXXXXXX nei XXXXXXXX in qualità di proprietaria, al Comune di Chianciano Terme il 05 febbraio 1962;
- Concessione rilasciata dal Comune di Chianciano Terme il 30 aprile 1962;
- Certificato di inizio e ultimazione lavori (9 marzo 1955- 30 aprile 1962) rilasciato alla XXXXXXXX XXXXXXXX nei XXX in qualità di proprietaria, dal Comune di Chianciano Terme il 08 giugno 1962;
- Rigetto richiesta permesso di costruzione veranda in quanto la superficie risultava superiore a quella permessa dall'Art. 41/E del regolamento edilizio, da parte del Comune di Chianciano Teme del 5 marzo 1963;
- Richiesta autorizzazione lavori di sopra elevatura fabbricato presentata da XXXXXXX fu XXXXXXX in qualità di proprietario al Comune di Chianciano Terme il 2 novembre 1964;
- Autorizzazione ai lavori di sopraelevazione e costruzione veranda a condizione che siano ridotte le altezze dei risvolti delle gronde e salvi ed impregiudicati diritti dei terzi, rilasciata dal Comune di Chianciano Terme in data 11 novembre 1964;
- Rigetto richiesta di permesso per costruzione terrazza presentata dalla XXXXXXXX nei XXXXX, da parte del Comune di Chianciano Terme del 22 maggio 1965;
- Comunicazione inizi lavori al Comune di Chianciano Terme (in riferimento alla licenza edilizia 2772/4 e alla proroga 9257) da parte del proprietario XXXXXXX del 8 novembre 1966;
- Relazione geomorfologica rilasciata dal Geom. Enzo Contini;
- Richiesta autorizzazione per lavori per modifica progetto di sopraelevazione presentata da XXXXXXX in qualità di proprietario il 03 aprile 1967;
- Approvazione progetto variante licenza edilizia 2772/4 del 11/11 1964 rilasciata dal Comune di Chianciano Terme il 03 aprile 1967;
- Rigetto richiesta permesso di ampliamento della XXXXXXXX in quanto le distanze dei confini non erano quelle regolamentari, da parte del Comune di Chianciano Terme del 7 luglio 1967;
- Richiesta certificato di abitabilità relativo all'ampliamento presentata da XXXXXXXX al Comune di Chianciano terme in data 21 luglio 1968;

- Rilascio autorizzazione abitabilità rilasciata dal Comune di Chianciano Terme alla XXXXXXXXXXXX XXXXXX in data 10 giugno 1969;
- Certificato inizio e ultimazioni lavori di ampliamento (09 novembre 1966- 30 luglio 1968) rilasciata dal Comune di Chianciano Terme il 10 giugno 1969 ;
- Richiesta certificato di abitabilità relativo alla XXXXXXXXXXXX presentata da XXXXXXXXXXXX al Comune di Chianciano Terme in data 19 novembre 1969;
- Certificato inizio e ultimazioni lavori di sopraelevazione XXXXXXXXXXXX (09 novembre 1966- 29 aprile 1970) rilasciata dal Comune di Chianciano Terme il 26 maggio 1970;
- Rilascio autorizzazione abitabilità rilasciata dal Comune di Chianciano Terme alla XXXXXXXXXXXX XXXXXX in data 26 maggio 1970;
- Richiesta autorizzazione a tamponare con muratura in mattoni forati la finestra della saletta della XXXXXXXXXXXX presentata dalla XXXXXXXXXXXX in qualità di proprietaria, al Comune di Chianciano Terme in data 10 maggio 1979;
- Rilascio concessione per i lavori di tamponatura con muratura in mattoni forati rilasciata dal Comune di Chianciano Terme in data 19 maggio 1979;
- Domanda in sanatoria presentata da XXXXXXXXXXXX al Comune di Chianciano Terme in data 01 marzo 1986;
- Comunicazione realizzazione di opere interne alla costruzione (art 26 della legge 28 febbraio 1985, n.47 e successiva modifica di cui al decreto-legge 23 aprile 1985 n.146 art.1) inviata al Comune di Chianciano da parte della XXXXXXXXXXXX in data 04 marzo 1986;
- Domanda in sanatoria presentata da XXXXXXXXXXXX al Comune di Chianciano Terme in data 21 marzo 1986;
- Rilascio concessione 487/1988 edilizia in sanatoria da parte dal Comune di Chianciano Terme in data 14 settembre 1988;
- Richiesta concessione esecuzione lavori di costruzione n.6 bagni XXXXXXXXXXXX presentata in data 26 gennaio 1989 e rilasciata in data 30 gennaio 1989;
- Dia per modifiche interne ed esterne ai piani terreno e primo, per la realizzazione di un nuovo ingresso e nuove strutture di servizio XXXXXXXXXXXX, richiesta da XXXXXXXXXXXX in qualità di Legale Rappresentante in data 19 gennaio 2007;
- Comunicazione di ultimazione di lavori parziali presentata da XXXXXXXXXXXX in qualità di Legale Rappresentante in data 14 settembre 2007;
- Certificazione di conformità parziale rilasciata dal Geometra G. Palazzi in data 14 settembre 2007;
- Attestazione di abitabilità parziale XXXXXXXXXXXX rilasciata dal Geometra G. Palazzi in data 12 novembre 2007;

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

- Edificio dependance: diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche, alcune generate da interventi anche strutturali non autorizzati;
- Edificio principale piano terra: modifiche interne consistenti in diverso sviluppo della scala che scende al piano S1, dimensioni ridotte di alcuni passaggi e di porte interne;
- Edificio principale piano secondo: diversa posizione di un tramezzo di un bagno;

Le opere risultano sanabili ai sensi dell'art. 209-bis della L.R. 65/2014. La sanatoria, ai sensi dell'art. 209-bis, è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo che viene stimato nella sua massima misura in 2.000,00 euro.

A tale importo devono essere aggiunte le spese tecniche relative alla redazione della SCIA in sanatoria e alla predisposizione dei certificati di idoneità statica ai sensi dell'art. 182-ter, comma 4, della L.R. 65/2014, in quanto le opere strutturali abusive risultano realizzate in epoca antecedente all'entrata in vigore della classificazione sismica del Comune di Chianciano Terme (Delibera G.R.T. n. 431/2003, efficace dal 2004).

ASTE
GIUDIZIARIE®

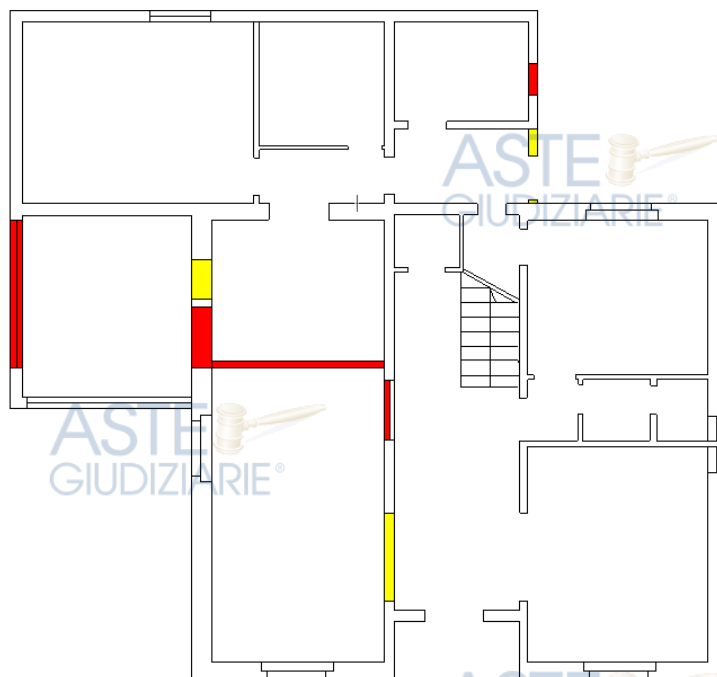
ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto, al momento della loro esecuzione non era vigente l'obbligo di deposito o autorizzazione sismica ai sensi della normativa tecnica allora applicabile.

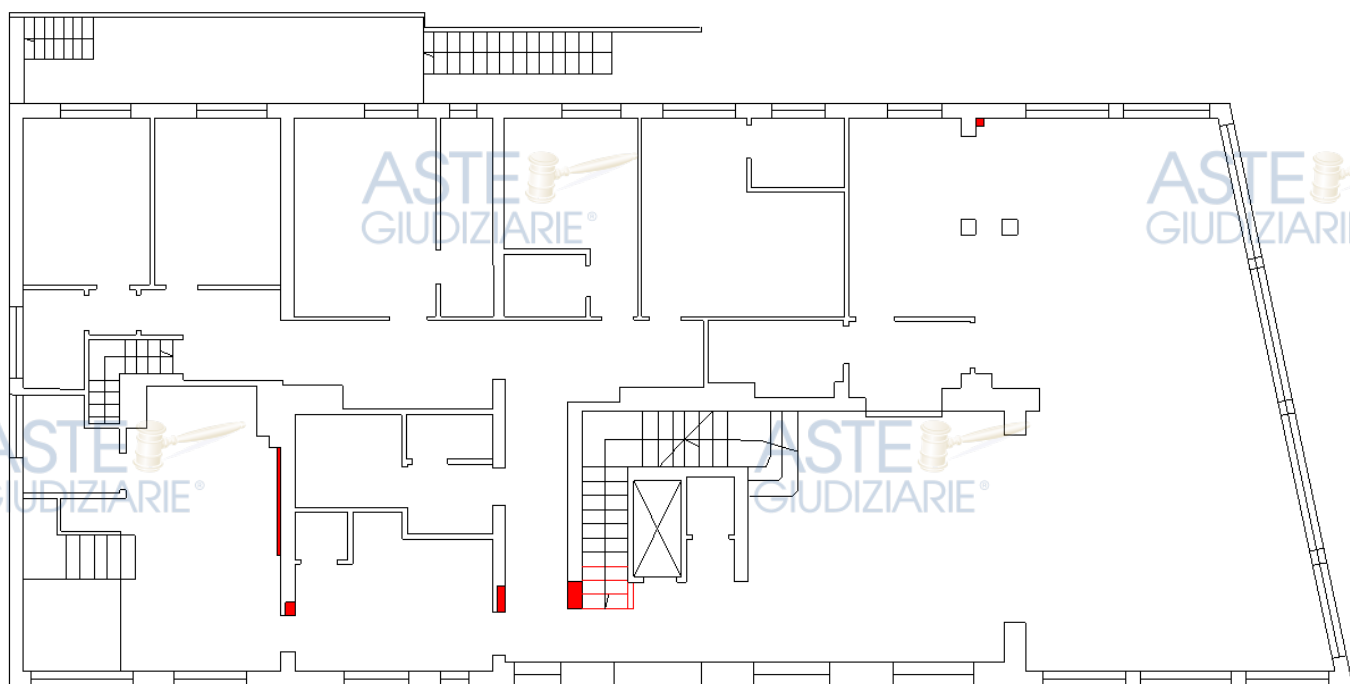
Le spese tecniche complessive vengono quantificate in € 3.500,00.

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

Di seguito le planimetrie dello stato sovrapposto: in rosso le costruzioni ed in giallo le demolizioni non autorizzate.



Edificio Dependence Planimetria Piano terra



Edificio Principale Planimetria Piano terra

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 d.lgs. 19.8.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 d.lgs. 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito 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;

Entrambi i fabbricati sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (in allegato) di seguito si riportano gli estremi:

- APE del 07/11/2023 ID0000676727 Sub.79 - Classe Energetica G – Epgl,nren = 177,39 kWh/m2 anno;
- APE del 10/11/2023 ID0000678387 Sub.80 - Classe Energetica G – Epgl,nren = 241,00 kWh/m2 anno;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

I beni sono n.2 fabbricati ad uso turistico-ricettivo che costituiscono un complesso ricettivo classificato "3 stelle" e denominato "XXXXXXXX", ubicato a Chianciano Terme in Via del Giglio n. 32. L'attività risulta dismessa a fine 2025.

Il complesso si trova all'inizio del centro abitato arrivando dall'autostrada A1 uscita Chiusi-Chianciano Terme direzione Chianciano Terme, in una traversa di Viale G. Baccelli. Il centro abitato offre tutti i servizi primari (uffici comunali, banca, posta, scuole, ecc) nonché numerose attività commerciali e soprattutto molte strutture alberghiere, per la maggior parte chiuse che versano in condizioni di degrado in quanto centro termale; è facilmente raggiungibile da strade ad alto scorrimento ed il casello autostradale e la stazione ferroviaria dista circa 8-10 km. La struttura è ubicata nel quartiere Rinascente, zona più "recente" e dotata di un grande parco denominato "Fucoli" siamo a circa 3 km dal centro storico del paese.

La zona Rinascente, su cui insiste il fabbricato oggetto di stima, nacque tra gli anni Sessanta e Ottanta come espansione residenziale e alberghiera moderna rispetto al centro storico. Progettata per accogliere alberghi, palazzi residenziali e attività commerciali, per decenni ha rappresentato un nodo importante dell'offerta turistica di Chianciano Terme.

Oggi è invece uno dei punti critici del tessuto urbano, con problemi che riguardano aspetti fisici, funzionali e percepiti dell'area.

Gli edifici limitrofi sono tutti alberghi e pensioni chiuse da anni e in completo stato di abbandono, su Via del Giglio lateralmente vi sono:

- Albergo Toscana chiuso da anni e in avanzato stato di degrado;
- Albergo Giorni chiuso da anni e in avanzato stato di degrado;
- Villa Luisa chiuso da anni e in avanzato stato di degrado;
- Albergo Rosati chiuso da anni e in avanzato stato di degrado;
- Albergo Macerina chiuso da anni e in avanzato stato di degrado;

Il contesto è costituito da immobili in stato di abbandono e strutture alberghiere chiuse, palazzi con facciate degradate, balconi e serramenti danneggiati. Si osservano infiltrazioni d'acqua, muffe e segni di degrado degli interni dove l'accesso è ancora possibile: arredi lasciati in loco, materassi e tracce di vandalismo accentuano il disagio visivo e funzionale. Complessi significativi, appaiono ridotti a gusci vuoti e presentano elementi pericolanti che richiedono interventi strutturali urgenti.

La progressiva chiusura di bar, ristoranti e negozi ha impoverito la vita sociale del quartiere e ne ha ridotto l'attrattività. Locali sfitti e vetrine spente determinano una percezione di desertificazione commerciale, con conseguente diminuzione dei flussi pedonali e della frequentazione anche durante le ore diurne. Questo ridimensionamento dei servizi aggrava il senso di isolamento degli abitanti e limita le opportunità di lavoro e di impresa nella zona.

Lo stato dell'arredo urbano contribuisce fortemente alla percezione negativa: marciapiedi dissestati, scale e ringhiere arrugginite, aree verdi invase da erbacce e sistemi di illuminazione insufficienti. Queste condizioni non solo degradano l'estetica urbana, ma riducono anche la fruibilità e la sicurezza percepita, specialmente nelle ore serali, con ricadute sul benessere dei residenti e sulla vivibilità complessiva.

L'insieme dei fenomeni descritti compromette l'immagine della città come destinazione termale e turistica. Il degrado edilizio e la carenza di servizi impattano negativamente sui valori immobiliari e sulla volontà di investimenti privati, rendendo più difficile avviare processi di recupero sostenibili. La stampa locale e gli operatori turistici segnalano la zona come "in crisi", sottolineando l'urgenza di interventi visibili e coordinati.

Criticità principali

- Elevato numero di immobili in disuso e non agibili.
- Mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria di facciate e impianti pubblici.
- Riduzione della rete commerciale e ricettiva.
- Spazi pubblici trascurati e illuminazione inadeguata.
- Percezione diffusa di insicurezza e abbandono.

Il complesso turistico-ricettivo "XXXXXXXX" è costituito da due corpi di fabbrica distinti: il fabbricato principale, destinato all'attività alberghiera vera e propria, e il fabbricato dependance, utilizzato come struttura complementare con funzioni ricettive e di servizio. Entrambi gli edifici si sviluppano su più livelli e presentano una distribuzione interna coerente con la destinazione d'uso.

Il fabbricato principale dell'XXXXXXXX si sviluppa su cinque livelli complessivi (piano seminterrato, piano terreno, primo, secondo, terzo e quarto piano), con una distribuzione interna tipica delle strutture ricettive di medio-grandi dimensioni, caratterizzata da una netta distinzione tra aree di servizio, spazi comuni e piani destinati alla ricettività.

Il piano seminterrato ospita gli ambienti tecnici e di servizio necessari al funzionamento della struttura. Sono presenti la centrale termica, i locali guardaroba del personale, i servizi igienici del personale, la cucina principale con annessi locali di supporto (dispensa, anti, deposito alimenti), la sala da pranzo e i locali dedicati alle macchine dell'ascensore. Le altezze interne variano tra 2,70 m e 2,92 m, in linea con la destinazione tecnica. La distribuzione è funzionale e organizzata per garantire flussi separati tra personale e ospiti, con percorsi di servizio indipendenti.

Il piano terreno costituisce il livello di rappresentanza e accoglienza dell'albergo. L'ingresso principale si apre su un resede esclusivo, dal quale si accede alla hall, ampia e dotata di saletta d'attesa e zona reception. Da qui si sviluppano gli ambienti comuni: soggiorno, sala TV, sala idroterapeutica, bagno turco, spogliatoi, servizi igienici, sala telefono, archivio, portineria, oltre al bar e ad alcuni ambienti destinati all'alloggio del proprietario (camera, bagno, soggiorno), oltre a n.4 camere da letto con bagno. La presenza di locali dedicati al benessere (idroterapia, bagno turco) conferma la vocazione termale della struttura. Il piano è caratterizzato da altezze interne di 3,10 m, che conferiscono ampiezza e luminosità agli spazi comuni.

Il primo piano è interamente destinato alla ricettività. La planimetria evidenzia una distribuzione regolare con n.6 camere dotate di bagno privato, alternate a camere con doccia interna. È presente un ripostiglio di piano. Le camere sono organizzate lungo un corridoio centrale che garantisce un flusso ordinato e facilmente controllabile. L'altezza interna è pari a 3,00 m. La varietà delle tipologie (camere con bagno, camere con doccia, camere doppie) riflette la configurazione originaria dell'albergo, pensata per una clientela diversificata.

Il secondo piano ripropone la medesima articolazione del primo, con una sequenza di n.6 camere dotate di bagno privato, distribuite lungo un corridoio centrale. Le camere risultano numerose e omogenee, con altezze interne pari a 3,08 m. La ripetitività distributiva dei piani primo e secondo conferma la destinazione prevalente del fabbricato a struttura ricettiva tradizionale, con un numero significativo di posti letto.

Il terzo piano presenta una distribuzione analoga ai livelli inferiori, con n.6 camere dotate di bagno privato e corridoio centrale. Le camere sono numerose e di dimensioni regolari, con altezze interne pari a 3,05 m. Questo livello rappresenta il terzo piano ricettivo dell'albergo, contribuendo in modo significativo alla capacità complessiva della struttura.

Il quarto piano è costituito da una serie di locali soffitta con altezze variabili (da 0,50 m a 2,00 m), non abitabili e destinati a funzioni accessorie e di deposito. È presente una terrazza e un piccolo locale di servizio. La conformazione del piano, con altezze ridotte e spazi irregolari, conferma la destinazione non ricettiva e il ruolo di supporto tecnico-funzionale.

La dependance si sviluppa su cinque livelli complessivi (piano seminterrato, piano terra, primo, secondo e terzo piano – soffitta) e presenta una distribuzione interna coerente con la destinazione ricettiva. L'edificio è composto da complessivi 28 vani catastali, di cui 16 camere da letto distribuite tra il primo e il secondo piano, ciascuna dotata di bagno privato. I livelli inferiori ospitano invece locali tecnici, depositi e ambienti comuni.

Il piano seminterrato comprende 4 vani destinati a funzioni di servizio, tra cui locali deposito, cantina, centrale termica e un servizio igienico, con altezze interne variabili.

Il piano terra è articolato in 4 vani principali, costituiti da ingresso, soggiorni e sala TV, destinati all'accoglienza e alla permanenza degli ospiti. A latere vi è un ulteriore corpo di fabbrica con annessi utilizzati come depositi e magazzini.

Il primo piano ospita 8 vani, di cui 8 camere da letto con relativi servizi igienici, oltre a sale comuni quali sala lettura e sala gioco.

Il secondo piano ripropone la medesima articolazione del livello inferiore, con 8 vani, di cui 8 camere da letto con bagno privato.

Il terzo piano (soffitta) è composto da 3 vani soffitta con altezze interne non abitabili, utilizzati come locali accessori e di deposito.

Il corpo principale dell'XXXXXXXXX, pur presentando una struttura architettonica e distributiva tipica degli anni '80/'90, si trova complessivamente in buono stato manutentivo, condizione riconducibile al fatto che l'attività ricettiva è stata chiusa solo di recente e che gli ambienti risultano ancora integri, funzionali e utilizzati fino a poco tempo fa. Le finiture, seppur datate e prive di pregio, appaiono nel complesso ordinate, integre e prive di degradi significativi, con un livello di conservazione superiore rispetto a strutture dismesse da lungo tempo.

Gli ambienti comuni al piano terreno – hall, soggiorni, sale d'attesa e aree relax – mostrano superfici pavimentate in ceramica ancora in buone condizioni, pareti tinteggiate senza evidenti fenomeni di infiltrazione e soffitti in parte rivestiti in legno, anch'essi ben conservati. Gli arredi presenti, seppur eterogenei e in parte accatastati, confermano un utilizzo recente degli spazi e non evidenziano segni di abbandono. Le ampie superfici finestrate risultano integre e garantiscono buona illuminazione naturale.

Come si può riscontrare anche dalla documentazione fotografica gli ambienti sono ordinati, con sedute, tavoli e complementi ancora utilizzati, e solo in alcuni locali si rileva un uso temporaneo come deposito di materiali, tipico delle fasi di chiusura di un esercizio alberghiero. Non emergono fenomeni di degrado strutturale, distacchi di intonaco o infiltrazioni attive. Anche i locali destinati al benessere (idroterapia, bagno turco, sale relax), pur risalenti a un'impostazione estetica anni '80/'90, appaiono integri e privi di danni evidenti.

I piani superiori, destinati alle camere, presentano corridoi e vani scala in condizioni decorose, con pavimentazioni e rivestimenti tipici dell'epoca ma ancora funzionali. Le camere, come si evince dalla planimetria e dalla documentazione fotografica, risultano dotate di servizi igienici interni e mostrano un livello di manutenzione coerente con un esercizio alberghiero attivo fino a tempi recenti. Non si rilevano segni di degrado avanzato, muffe o infiltrazioni, né elementi che facciano presupporre criticità impiantistiche manifeste.

Nel complesso, pur trattandosi di un edificio vetusto, dozzinale e rimasto fermo allo stile costruttivo e decorativo degli anni '80/'90, il fabbricato principale si presenta in buone condizioni manutentive, con ambienti integri, impianti presumibilmente funzionanti fino alla recente cessazione dell'attività e assenza di fenomeni di degrado tipici degli immobili abbandonati da lungo tempo. La struttura necessita certamente di un



aggiornamento estetico e funzionale, ma non presenta criticità tali da comprometterne l'utilizzo o la sicurezza nel breve periodo.

Fatta eccezione per il piano seminterrato, all'interno del quale è collocata una pompa di sollevamento delle acque, si rileva la presenza di affioramenti d'acqua provenienti dal sottosuolo. Tale fenomeno è dovuto al fatto che l'utenza elettrica risulta disattivata e, conseguentemente, la pompa non è attualmente funzionante. L'acqua presente nel locale genera infiltrazioni nella zona dei locali macchine dell'ascensore e nel corridoio antistante, con formazione di muffe, distacchi di intonaco e allegamenti localizzati della pavimentazione, seppur in modo circoscritto.

La dependance si presenta in condizioni mediocri e di evidente degrado manutentivo, con finiture datate e diffusi segni di umidità e infiltrazioni. L'edificio dependance risulta non in funzione da molti anni prima rispoett all'albergo, infatti in sede di primo accesso ci è stato confermato dalla proprietà che l'immobile da almeno 10 anni non era più attivo come struttura ricettiva. . Dalle immagini si rileva quanto segue:

Aspetto generale: ambienti di piccole dimensioni, con pareti in parte scrostate, pitture deteriorate e presenza di muffe e macchie di umidità, soprattutto nei soffitti e nei locali di servizio.

Servizi igienici: dotati di sanitari tradizionali (lavabo, bidet, wc), ma in stato di abbandono e con evidenti segni di sporco e usura; rivestimenti ceramici datati e parzialmente macchiati.

Zona cucina: arredi e impianti vetusti, con tracce di annerimento da fumo o condensa nella zona cottura; tubazioni e scarichi visibili, pareti con forti segni di umidità e scrostature.

Distribuzione interna: ambienti collegati da piccoli disimpegni e scale interne, con pavimenti in piastrelle di diversa tipologia e tonalità; porte e infissi in legno datati, alcuni deteriorati.

Condizioni strutturali: si riscontrano infiltrazioni d'acqua provenienti dal sottosuolo e dal piano seminterrato, con conseguenti distacchi di intonaco e rigonfiamenti localizzati della pavimentazione.

Arredi e dotazioni: presenti in modo disordinato e in parte danneggiati o non più funzionali; l'immobile appare inutilizzato da tempo.

In sintesi, la dependance necessita di interventi di risanamento igienico e manutentivo generale, con particolare attenzione alla bonifica delle infiltrazioni, al ripristino degli intonaci e alla sostituzione degli impianti e delle finiture interne.



Dal punto di vista impiantistico, gli immobili presentano criticità significative, riconducibili principalmente all'età degli edifici e alla vetustà delle dotazioni tecniche, rimaste sostanzialmente invariate dagli anni '80/'90.

Gli impianti mostrano un livello di obsolescenza tale da richiedere interventi di adeguamento e verifica funzionale soprattutto per quanto riguarda l'edificio dependance.

Gli impianti termici risultano alimentati da n. 2 generatori a metano collocati esternamente su di un terrazzo al piano terra del corpo principale: uno dei due è censito al Catasto Impianti Termici regionali con il numero 0001271111, potenza 72 kW, installato nel 2008; l'altro non risulta censito e appare pertanto dismesso da tempo. Dalle Attestazioni di Prestazione Energetica (APE) depositate nel 2023 risulta che il generatore censito serve entrambi i fabbricati (corpo principale e dependance). Tuttavia, non è stato possibile effettuare la verifica diretta del funzionamento e della connessione tra i due edifici, in quanto l'utenza energetica risulta attualmente disattivata.

I terminali dell'impianto di riscaldamento centralizzato è costituito da fan-coil nel corpo principale e da radiatori nella dependance, non sono presenti sistemi di regolazione del calore conformi agli standard attuali.

Per quanto riguarda il raffrescamento (solo per il corpo di fabbrica principale), nelle camere sono presenti split a parete, installati in epoche diverse e con modelli non uniformi. In alcune camere gli split risultano rimossi, lasciando a vista le predisposizioni o le canalizzazioni murarie. Tale disomogeneità conferma un impianto non organico, frutto di interventi successivi e non coordinati, e oggi in parte incompleto.

L'impianto idraulico appare in cattivo stato manutentivo: le tubazioni, i gruppi di distribuzione e i sanitari mostrano segni di usura, con materiali e tecnologie ormai superati. Le foto evidenziano la presenza di bagni datati, con rubinetterie e apparecchi sanitari tipici degli anni '80/'90, privi di aggiornamenti recenti. Non si rilevano fenomeni di rottura o perdite evidenti, ma l'obsolescenza complessiva suggerisce la necessità di un intervento di revisione o sostituzione.

L'impianto elettrico, pur non presentando anomalie visibili, risulta anch'esso datato e privo delle dotazioni richieste dalle normative più recenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi. Le canalizzazioni, i quadri e i corpi illuminanti sono coerenti con l'epoca di costruzione e non risultano aggiornati.

Nel complesso, lo stato impiantistico del fabbricato principale può essere definito insufficiente rispetto agli standard attuali, pur non presentando condizioni di degrado estremo. La recente operatività dell'albergo ha permesso di mantenere gli impianti in condizioni minime di funzionamento, ma l'età delle dotazioni, la disomogeneità degli interventi eseguiti nel tempo e la presenza di apparecchiature obsolete rendono necessari interventi di adeguamento, revisione o sostituzione per garantire la piena funzionalità e la conformità normativa della struttura.

Non sono state rintracciate dichiarazioni di conformità degli impianti.

Le terrazze del fabbricato principale presentano una copertura realizzata mediante guaina bituminosa a vista, priva di qualsiasi protezione superficiale. Tale soluzione, tipica degli edifici degli anni '80/'90, risulta oggi inadeguata e in evidente stato di usura, come confermato dalle superfici irregolari, dai ristagni d'acqua e dai segni di deterioramento visibili nelle immagini.

Nonostante ciò, allo stato attuale non si rilevano infiltrazioni attive nei locali sottostanti. Tale condizione è tuttavia riconducibile non alla qualità del manto impermeabile, bensì al fatto che il precedente proprietario eseguiva annualmente interventi di riparazione puntuale, applicando toppe e sigillature localizzate ogni qualvolta si manifestavano microlesioni o distacchi della guaina.

Questa manutenzione "a necessità", pur avendo garantito fino ad oggi l'assenza di infiltrazioni, non è più sostenibile nel medio periodo: la guaina risulta infatti non protetta, indurita, screpolata e localmente sollevata, con presenza di detriti, frammenti di laterizio e arredi ribaltati che testimoniano l'esposizione agli agenti atmosferici e la mancanza di una protezione adeguata.

In assenza di un intervento organico di rifacimento, è prevedibile che la copertura possa iniziare a manifestare infiltrazioni con l'alternanza stagionale e con il progressivo deterioramento del manto. Si rende pertanto necessario un intervento di manutenzione straordinaria, consistente nella rimozione della guaina esistente, nella verifica del supporto e nella posa di un nuovo sistema impermeabile dotato di idonea protezione superficiale.

La proprietà risulta confinante:

- a nordest con Via del Giglio;
- a nordovest con Foglio 23 part.78 ex Albergo Rosati;
- a sudovest con Foglio 23 part.120 ex Villa Luisa;
- a sudest con Foglio 23 part.74 ex Albergo Toscana e Foglio 23 part.75 ex Albergo Giorni;

8) specificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) 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; specificare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo 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;

In relazione al quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, si precisa che non è possibile procedere alla vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.

L'analisi della consistenza, della distribuzione interna e dell'autonomia funzionale delle porzioni immobiliari oggetto di pignoramento evidenzia che la formazione di distinti lotti risulta tecnicamente non praticabile, poiché comporterebbe un pregiudizio significativo all'accessibilità, alla funzionalità e alla commerciabilità delle singole unità.



In particolare, l'edificio adibito a *dependance* non è dotato di cucine, né presenta gli impianti e le predisposizioni necessarie per renderlo autonomo dal punto di vista ricettivo. Inoltre, l'assenza di un ascensore o di idonei percorsi accessibili impedisce il rispetto dei requisiti minimi previsti dal D.M. 236/1989 in materia di superamento delle barriere architettoniche, rendendo impossibile la creazione di un'unità ricettiva indipendente conforme alla normativa vigente.

La suddivisione in lotti separati richiederebbe quindi interventi edilizi rilevanti, comprendenti opere strutturali, impiantistiche e di adeguamento igienico-sanitario e di accessibilità, tali da modificare in modo sostanziale l'attuale configurazione dell'immobile.

Alla data odierna, in assenza di tali lavori, il fabbricato *dependance* non risulta dotato dei requisiti minimi di autonomia funzionale e non sarebbe pertanto commerciabile come unità immobiliare ad uso ricettivo indipendente.

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; 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; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c.;

I beni non risultano occupati da coniuge, separato o divorziato, del debitore esecutato.
E' stato reperito il seguente contratto di affitto di azienda:

- Atto del 15/11/2023 – Pubblico Ufficiale Dott. Andrea Caiati, Notaio in Montepulciano (SI) – Repertorio n. 7592 / Raccolta n. 5474 – Registrato a Montepulciano il 29/11/2023 al n. 2239 Serie 1T – CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA "XXXXXXXXXXXXXXXX" – Formalità verificata come da copia conforme rilasciata dal Notaio in data 14/12/2023.

Il contratto sopracitato aveva scadenza il 14 novembre 2024, infatti come attestato nella *Relazione di primo accesso del 29/01/2026* redatta dall'Istituto Gestioni e Servizi Ausiliari – IVG dei Tribunali di Arezzo e Siena, l'immobile risulta libero da persone, infatti il liquidatore della società esecutata ha riconsegnato le chiavi del compendio al custode giudiziario in data 14/01/2026, consentendo l'immediata presa di possesso dell'intero complesso. A seguito della consegna, il custode ha provveduto alla sostituzione delle serrature, garantendo la piena disponibilità materiale dell'immobile. L'immobile deve pertanto considerarsi libero.

10) 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 delle disposizioni di attuazione al 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.





Estratto SIPT Beni Culturali e Paesaggistici – Regione Toscana

11) 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; specifici 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.

Ai fini della presente perizia, la superficie commerciale dell'immobile è stata ricavata dalla planimetria catastale previa visura catastale, confrontata con le tavole di progetto depositate presso il Chianciano Terme e determinata al lordo delle murature, applicando opportuni coefficienti di ragguaglio, ispirati sia al D.P.R. 138/98 sia agli usi del mercato immobiliare locale, per differenziare le diverse destinazioni delle superfici dell'immobile. La superficie utile e la superficie ragguagliata commerciale sono state calcolate come di seguito descritto. Le dimensioni superficiali dei vari vani sono espresse in mq calpestabili.

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) 75% locali mansarda (h media minima 2,40 metri)
- b) 60% locali seminterrati abitabili
- c) 50% dell'autorimessa-magazzini
- d) 35% dei balconi e terrazze coperte applicabile fino a 25 mq l'eccedenza val calcolata al 10%

e) 25% dei balconi, lastrici solari e terrazze scoperte applicabile fino a 25 mq l'eccedenza val calcolata al 10%

f) 35% dei sottotetti non abitabili (h media inferiore a 2,40 metri ed h min 1,50)

g) 20% delle cantine soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali (h minima metri 1,50)

h) 20% dei posti auto coperti

i) 15% del resede applicabile fino a 25 mq l'eccedenza val calcolata al 2%

j) 15% dei locali tecnici (h minima 1,50 metri).

Di seguito le tabelle con le superfici con applicazione dei coefficienti di ragguaglio:

PIANO	DESTINAZIONE	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Conv. mq
FABBRICATO PRINCIPALE				
S1	Sala Da Pranzo	178	1	178
S1	Corridoio	7,6	1	7,6
S1	Serv. Ig.	8,55	1	8,55
S1	Cucina	54,1	1	54,1
S1	Guardaroba	45	1	45
S1	Dispensa	28,76	1	28,76
S1	Loc. Macchine Ascensore	45	0,5	22,5
S1	Centrale Termica	16,7	0,25	4,175
S1	Area Scoperta	26,9	0,1	2,69
PT	Resede Esclusivo	107,5	0,1	10,75
PT	Copertura Centrale Termica	16,8	0,1	1,68
PT	Camere	82,2	1	82,2
PT	Corridoi	28,7	1	28,7
PT	Centro Benessere	36,9	1	36,9
PT	Sala Attesa	15,8	1	15,8
PT	Serv. Ig.	10,7	1	10,7
PT	Soggiorni	150,2	1	150,2
PT	Proiezione Vano Scala + Ascensore	14,37	1	14,37
P1	Camere	122	1	122
P1	Corridoi	26,12	1	26,12
P1	Terrazze fino A 25mq	25	0,3	7,5
P1	Terrazze da 25mq a 175,8mq	150,8	0,1	15,08
P2	Camere	122	1	122
P2	Corridoi	26,12	1	26,12
P2	Terrazze fino A 25mq	9,48	0,3	2,844
P3	Camere	125,6	1	125,6
P3	Corridoi	26,12	1	26,12
P4	Soffitte	78,8	0,5	39,4
P4	Terrazze fino A 25mq	25	0,3	7,5
P4	Terrazze da 25mq a 45,2mq	40	0,1	4
TOTALE FABBRICATO PRINCIPALE				1.226,959

FABBRICATO DEPENDANCE



PT	Superficie Scoperta	160,66	0,1	16,066
S1	Depositi Indiretti	39,3	0,25	9,825
PT	Soggiorni	119,6	1	119,6
PT	Depositi	42	0,5	21
P1	Camere	93,6	1	93,6
P1	Balcone	2,6	0,3	0,78
P2	Camere	93,6	1	93,6
P2	Balcone	2,6	0,3	0,78
P3	Soffitte	93,6	0,5	46,8
FABBRICATO DEPENDANCE				402,051



TOTALE IMMOBILE				1.629,00
-----------------	--	--	--	----------

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, fondato sul confronto diretto con immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e stato manutentivo. Tale approccio, previsto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* e largamente utilizzato nella prassi estimativa nazionale, consente di ricavare valori attendibili attraverso l'analisi dei prezzi effettivamente espressi dal mercato.

I dati di riferimento sono stati acquisiti sia da fonti ufficiali – in particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – sia da perizie estimative relative a strutture ricettive simili presenti nel medesimo contesto territoriale. Le informazioni raccolte sono state successivamente normalizzate per ottenere un intervallo di valori coerente con le peculiarità dell'immobile oggetto di valutazione.

La struttura ricettiva si trova nel Comune di Chianciano Terme (SI), in Via del Giglio n. 32, ricadente nella zona OMI Suburbana – Termale e Turistica (codice E2), microzona catastale 2, con tipologia prevalente "abitazioni civili". Gli edifici risultano censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 23 particella 79 e Foglio 23 particella 80 subalterno 3, zona censuaria 2, categoria D/2 – Alberghi e pensioni, con destinazione commerciale "pensioni e assimilati".



Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Pensioni e assimilati	NORMALE	550	800	L	2,7	3,7	L

Secondo l'ultimo aggiornamento disponibile dell'OMI (primo semestre 2024), per la tipologia "Pensioni e assimilati" in condizioni manutentive normali si rileva un intervallo di valori compreso tra € 550/mq e € 800/mq. Tuttavia, tali valori risultano riferiti a strutture ancora operative e in condizioni ordinarie, mentre il mercato reale di Chianciano Terme è oggi caratterizzato da un'elevata presenza di immobili ricettivi dismessi, spesso oggetto di procedure esecutive e con necessità di interventi di riqualificazione significativi.

Le agenzie immobiliari del territorio, interpellate nel corso dell'indagine, hanno confermato che i valori



effettivamente praticati per strutture ricettive appartenenti al segmento economy/budget (1-2-3 stelle) e con caratteristiche simili si collocano mediamente tra **€200/mq e € 450/mq** di superficie commerciale, in linea con la contrazione della domanda e con il generale stato di obsolescenza del patrimonio alberghiero locale.

L'analisi delle offerte pubblicate sui principali portali immobiliari (Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it) evidenzia, per immobili alberghieri in stato di abbandono comparabili a quello oggetto di stima, valori compresi tra **€ 200/mq e € 450/mq**, sensibilmente inferiori alle quotazioni OMI. Un'ulteriore verifica è stata condotta mediante l'esame delle vendite giudiziarie pubblicate dall'IVG di Siena, da cui emergono valori ancora più contenuti, generalmente compresi tra **€ 100/mq e € 300/mq**, con oscillazioni inversamente proporzionali alla dimensione delle strutture.

Considerati la posizione dell'immobile, la consistenza, la regolarità urbanistico-edilizia e, soprattutto, il fatto che la struttura ricettiva, per quanto riguarda il corpo principale, è stata appena chiusa a fine 2025, quindi non ha un degrado manutentivo marcato, si ritiene metodologicamente corretto adottare un valore prudenziale, collocato nella fascia media dei valori riscontrati nel mercato giudiziario e coerente con le condizioni reali del bene. Pertanto, per la presente valutazione si assume un valore unitario pari a **€ 200,00/mq**, ritenuto congruo rispetto allo stato dell'immobile e alle dinamiche del mercato locale, nonché compatibile con le richieste minime rilevate nelle trattative extra-giudiziali per beni simili. In via cautelativa non si è fatto riferimento ai valori OMI, non rappresentativi del patrimonio ricettivo dismesso presente nel territorio.

Il valore unitario così determinato verrà applicato alle Superfici Commerciali, precedentemente calcolate.

Applicando al valore unitario determinato in considerazione di tutte le circostanze influenti sul valore di mercato, si ricava il Valore Complessivo Lordo pari a:

Superficie commerciale = 1.629 mq

Valore unitario 200,00 €/mq =

Valore Complessivo Lordo = 1.629mq x 200€/mq = 325.800,00 €

Decurtazione spese per sanatoria pari a 5.500,00 €

Valore Complessivo Lordo a seguito di decurtazione per spese di sanatoria = 320.300 €

Applicando al valore lordo così ricavato, una decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita coattiva, si ricava il Valore a Base di Vendita pari a:

325.800,00 € x 15% = 48.045,00 €

Decurtato il 15% pari a 48.045,00 € all'intero valore pari a 276.930 €

Valore a Base di Vendita 272.255,00 €



Valore a Base di Vendita

272.255,00 € (euro duecentosettantadue miladuecentocinquantacinque,00)



Alla luce delle analisi svolte e degli approfondimenti tecnici effettuati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di aver portato a compimento l'incarico ricevuto con la massima diligenza, completezza e senso di responsabilità, adempiendo puntualmente a quanto richiesto dal mandato conferito.

Chianciano Terme, 12/05/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Andrea Crociani



ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Atti del Procedimento

- 1.1 Nota di trascrizione 27 marzo 1990 rep. 1317
- 1.2 Atto di Pignoramento
- 1.3 Nota di Trascrizione
- 1.4 Certificazione Notarile
- 1.5 Atto intervento ADE

2. Documentazione Catastale

- 2.1 Estratto di mappa
- 2.2 Planimetrie Catastali
- 2.3 Visure Catastali
- 2.4 Visure Ipocatastali

3. Titoli Edilizi depositati agli Atti del U.T. Comunale

Titoli edilizi citati al punto 5)

4. Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)

- 4.1 APE ID 0000676727
- 4.2 APE ID 0000678387

5. Relazione di Accesso all'immobile

Relazione di 1° accesso

6. Raccolta Documentazione Fotografica

- 6.1 Interni Fabbricati
- 6.2 Esterni Fabbricati