



Tribunale di SIENA
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 154/2020

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE IN FORMA ANONIMA DEFINITIVA

13.12.2022
Studio Tecnico Associato Piccardi
Alessandro Piccardi architetto

S T U D I O
T E C N I C O
A S S O C I A T O
P I C C A R D I



All' Ill.mo Sig. GIUDICE ESECUTORE
del TRIBUNALE di SIENA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Via di Camollia
53100 SIENA

PERIZIA TECNICA relativa alla Stima di Beni Immobili di Proprietà dei XXX XXXXXXXXXX e XXXXXX , siti in Comune di Chiusi e ricadenti nella PROCEDURA ESECUTIVA N.154/2020 promossa da XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX e XXXXXX.

Io sottoscritto Piccardi Alessandro, nato a Montepulciano il 27.01.1967 ivi residente in Via delle Balze di San Lazzaro n. 7, architetto libero professionista con studio a Montepulciano in Via di Gracciano nel Corso n.12, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n.293, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale di Siena nella persona del signor Giudice Dott. Flavio MENNELLA, nella Esecuzione Immobiliare promossa da banca Valdichiana in ordine alla valutazione di beni immobili di proprietà degli esecutati siti in Comune di Chiusi, ricevuta comunicazione di nomina in data 29.07.2021, assumeva l'incarico in data 17.08.2021 sottoscrivendo a mezzo di firma digitale il verbale di giuramento e depositandolo sul fascicolo telematico.

Esaminata la documentazione depositata in atti, effettuati gli opportuni accertamenti ed accessi presso gli immobili di proprietà dell'esecutato il giorno 02.02.2022 e il giorno 13.10.2022 acquisita la documentazione necessaria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiusi, esaminata la stessa e verificatene i contenuti, relaziono in merito all'incarico

STUDIO

TECNICO

ASSOCIATO

PICCARDI



assegnatomi rispondendo puntualmente ai singoli punti del quesito.

- 1) In data 24.08.2022 è stata riestrata copia del fascicolo e si è successivamente verificata la completezza della documentazione in esso contenuta come previsto al comma 2 dell'art. 567 c.p.c., compresa Relazione Notarile al 28.12.2020 . Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data odierna, oltre a quanto indicato nella relazione notarile citata, non si rilevano altri gravami sugli immobili oggetto di procedura .

La descrizione attuale dei beni corrisponde a quella contenuta nell'Atto di Pignoramento che identifica correttamente ed in modo inequivocabile i beni oggetto di procedura. Dalle visure catastali effettuate in data 06.10.2022 gli identificativi catastali dei beni oggetto di procedura risultano invariati rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento. La documentazione depositata è completa e la provenienza ultraventennale risulta certificata nella relazione notarile, così come risulta verificata la continuità delle trascrizioni.

- 2) In data 09.12.2021 sono state acquisite le planimetrie catastali; in data 12.04.2022 sono stati acquisiti i titoli autorizzativi inerenti i beni oggetto della presente procedura. Detti immobili sono pervenuti in proprietà degli esecutati a seguito di Dichiarazione di successione in morte di XXXXXXXX (il coniuge ha rinunciato all'eredità con Atto xxxxxxxx del 25.05.2000 Reg. al n. 575 del 30.05.2000).
- 3) Relativamente alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, con rimando ai contenuti della relazione notarile, si evidenzia che i Signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX sono divenuti proprietari dei beni oggetto di procedura in forza dei seguenti atti:

Particella 310 sub. 29 foglio 49 graffata con particelle 321 subalterni 5-6 e particella 322 subalterno 10 del foglio 49 in virtù di dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Montepulciano il 01.09.2000 al n. 57/412, trascritta presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Montepulciano il 06.11.2003 al n. 3852, in morte del Signor XXXXXXXX (Il coniuge ha rinunciato all'eredità con

S T U D I O
T E C N I C O
A S S O C I A T O
P I C C A R D I



atto Notaio XXXX reg.to il 30.05.2003 ma non trascritto).

Si evidenzia altresì che detti beni di proprietà Signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX **risultano gravati dalle seguenti formalità:**

ipoteca volontaria n. 323 del 21.06.2013 in data 17.07.2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx entrambi in qualità di terzo datore di ipoteca e Albergo la Sfinge in qualità debitore non datore di ipoteca.

Pignoramento Immobiliare n. 2999 del 14.12.2020 di favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx .

Non sono stati rilevati vincoli connessi con la natura del bene, convenzioni matrimoniali, ecc.

- 4) Dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli o oneri di natura condominiale.
- 5) Dalle ricerche effettuate non risultano esistere sui beni oggetto di procedura diritti demaniali o usi civici, non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico, non sono emersi vincoli o oneri di natura condominiale.
- 6) Oltre a quanto indicato nella Relazione Notarile nulla si è rilevato in proposito anche alla luce dell'aggiornamento delle visure presso la Conservatoria RR II al 06.10.2022.
- 7) Si procede come segue alla descrizione dei beni oggetto della presente procedura:

• **Descrizione catastale:**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	R.C.
49	310	29	T-1-2-	D2	5.773,99
	321	5-6	3		
	322	10			

Trattasi di **Albergo** ubicato in Comune di Chiusi, Via Guglielmo Marconi civ. 2, che si sviluppa su tre livelli in

S T U D I O
T E C N I C O
A S S O C I A T O
P I C C A R D I



porzione di fabbricato di maggiore consistenza, con accesso dal civico 2 di Via Marconi.

L'unità immobiliare è costituita al piano terra da una zona di ingresso (hall) dalla quale si diparte un'ampia scala a giorno che conduce al piano primo; qui si sviluppano quattro camere da letto camere di cui due con bagno privato, due servizi igienici a disposizione delle camere, una piccola cucina con adiacente locale pluriuso; da questo piano, attraverso altra scala interna, si raggiunge il secondo piano, dove trovano ubicazione altre cinque camere da letto di cui quattro con bagno privato, due servizi igienici, un locale ripostiglio, una cucina con adiacente sala colazioni ed un ulteriore servizio igienico; a questo livello si sviluppa anche una superficie esterna scoperta dalla quale si accede al locale lavanderia (collegato anche con il piano primo attraverso un'altra scala) ed alla grotta. Al terzo piano, raggiungibile dalla scala interna, trovano ubicazione ulteriori quattro camere di cui tre con bagno privato, un ripostiglio ed un servizio igienico.

L'altezza media dei locali principali è di ml.2,90.

L'immobile in oggetto ha struttura in muratura portante e struttura intelaiata in c.a. con tamponature in blocchi di laterizio intonacato su entrambi i lati; è caratterizzato da finiture di medio livello: pavimenti in parte in gres ed in parte in legno, infissi e persiane in legno, rivestimenti in ceramica, impianti sottotraccia; le aree esterne pavimentate. Allo stato attuale il livello di conservazione è discreto.

- 8) Si rileva la corrispondenza tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento
- 9) Relativamente alla conformità catastale dei beni oggetto di procedura si rimanda al successivo paragrafo 11
- 10) Relativamente ai beni in oggetto gli stessi ricadono nel sistema residenziale di Chiusi città nel Centro Antico; in particolare l'edificio è individuato nell'ambito del patrimonio del centro antico con la scheda 269 (intervento ammesso rc2)
- 11) A seguito di richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in esame sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:
 - **P.E. 05/1950** Ricostruzione totale del fabbricato distrutto durante la guerra

S T U D I O
T E C N I C O
A S S O C I A T O
P I C C A R D I



- P.E. 231/1963 poi P.E. 18/1964 per Sopraelevazione
- **Agibilità rilasciata in data 01.06.1964**
- P.E. 112/1964 in variante alla P.E. 231/1964
- P.E. 116/1964 per apposizione insegna
- P.E. 119/1965 per realizzazione sala colazioni mediante chiusura della terrazza
- P.E. 105/1983 per installazione insegna e ristrutturazione
- P.E.51/1987 variante alla P.E. 105/1983
- **Art.26 n. 59/1987** per opere interne
- P.E. 174/1988 per sostituzione insegna
- **Condono L.47/85 Prot. 14945 del 22.12.1998** per installazione controfinestre in alluminio
- **Certificato di uso del 21.03.1990**
- P.E. 211_1992 sostituzione caldaia
- P.E. 141/1993 per ristrutturazione albergo e cambio di destinazione da abitazione ad albergo
- **Pratica 1329/1995** per modifiche interne e adeguamento impianti (con relative certificazioni)
- **DIA 1047/99** per ristrutturazione Piano primo (realizzazione tre camere)
- **DIA 1053/2001** variante finale alla Dia 1047/99
- P.E. 1007/2003 per rifacimento della facciata
- P.E. 1168/ 2007 per trasformazione di una finestra in porta finestra.

Relativamente ai contenuti dei titoli autorizzativi citati si evidenzia quanto segue:

P.E. 05/1950 per ricostruzione fabbricato: la planimetria del piano terra ha una sagoma diversa rispetto all'attuale conformazione e non è quotata; la planimetria del piano primo, non quotata, rispecchia per

S T U D I O
T E C N I C O
A S S O C I A T O
P I C C A R D I



sagoma lo stato attuale, pur mancando la rappresentazione del locale tecnico; la planimetria del piano secondo è quotata e pur mancando della rappresentazione delle aree esterne, della lavanderia e della grotta, risponde planimetricamente e dimensionalmente allo stato attuale.

P.E.231/1964 per sopraelevazione: non è rappresentato il piano terra; nella planimetria del piano primo viene rappresentato l'ampliamento dell'ingresso con il nuovo corpo scala; la planimetria del piano secondo contiene anche la rappresentazione delle aree esterne e del locale lavanderia; la relazione tecnica contiene solo la descrizione del tipo di intervento limitatamente ai materiali ed alle finiture;

P.E. 119/1965 per realizzazione sala colazione mediante chiusura della terrazza: si evidenzia che allo stato attuale le aperture nelle pareti esterne sono diverse rispetto a quanto autorizzato. All'interno di questa pratica è presente una verbale di constatazione di conclusione dei lavori dove si legge "sono state realizzate due finestre al posto di una grande" e "non contestata infrazione perché di lieve entità e non esposta alla vista essendo interna"

P.E. 141/1993 per ristrutturazione albergo e cambio di destinazione da abitazione ad albergo: allo stato attuale gli ambienti oggetto di cambio di destinazione d'uso costituiscono unità immobiliare distinta, peraltro non oggetto della presente relazione.

Per tutto quanto sopra, rilevata la conformità del bene in esame con la planimetria catastale allegata all'ultimo titolo (DIA 1047/1999), con rimando alla precisazione contenuta nella P.E.119/1965, sulla base della documentazione fornita dall'UTC, si ritiene che il bene in esame possa essere conforme ai titoli autorizzativi acquisiti.

12) Relativamente allo stato di occupazione dei beni, con riferimento alla relazione di primo accesso del Custode giudiziario, l'immobile risulta occupato da Albergo La Sfinge di Sbragia Roberto & C s.a.s., ed a tale proposito è stato determinato il giusto prezzo della locazione.

13) Non necessario

S T U D I O
T E C N I C O
A S S O C I A T O
P I C C A R D I



14) Non necessario

15) Gli impianti idro termo sanitario ed elettrico sono realizzati sotto traccia .

16) Trattandosi di un unico immobile, si procede alla formazione di un solo lotto così identificato:

Fg.	Part.	Sub.	Piano	Categoria	R.C.
49	322	10	T-1-2	D2	5.773,99
	321	6			
		5			
	310	29			

17) Nella tabella che segue si riporta la consistenza attuale del fabbricato suddivisa in base alla destinazione degli ambienti per individuare la Superficie Raggiagliata da utilizzare per la valutazione commerciale.

* il calcolo delle superfici commerciale e raggiagliata viene effettuato secondo lo "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del MQ Commerciale" come individuato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell' Immobiliare (Confindustria di Siena, FIAIP; Ordini Architetti P.P.C. ed Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio Geometri e Periti Industriali della Provincia di Siena) e quindi secondo le seguenti normative vigenti in materia: DPR 138/1998, Norma UNI 10750:1998 e successivo aggiornamento con Norma UNI 10750:2005, Codice delle Valutazioni Immobiliari dell' Agenzia del Territorio. In particolare si evidenzia che è stata considerata per le superfici lorde un'incidenza del 100%, per gli accessori residenziali un'incidenza del 20%, per le aree esterne del 10%

Fg. 49 Part.322 sub. 10 Part. 321 sub. 6	Destinazione	Superficie commerciale	Incidenza	Superficie raggiagliata
---	--------------	------------------------	-----------	-------------------------

S T U D I O
T E C N I C O
A S S O C I A T O
P I C C A R D I



sub. 5 Part. 310				
Albergo	Vani principali	595,00 mq	100%	595,00 mq.
	Accessori (lavanderia)	18,00 mq	20%	4,00 mq
	Accessori (grotta)	42,00 mq	15%	6,00 mq
	Aree esterne	98,00 mq	10%	10,00 mq
Superficie ragguagliata complessiva				615,00 mq

Tenuto conto che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del mercato in cui tale bene è inserito, si ritiene opportuno procedere all'individuazione di detto valore operando con tre diverse metodologie di stima.: Stima con il metodo reddituale, Stima per metodo comparativo, Stima per costo di costruzione a nuovo.

- 1. Stima con il metodo reddituale:** questo metodo consente di determinare il valore di mercato di un bene in base alla capitalizzazione dei redditi netti che il bene è in grado di produrre secondo la seguente formula:

$$\text{Valore Commerciale} = \frac{\text{Reddito Lordo} - \text{costi di gestione}}{\text{saggio di capitalizzazione}}$$

Reddito Lordo: la struttura in esame dispone di 13 camere per complessivi 23 posti letto; applicando un prezzo medio a posto letto pari a € 30,00 e considerando prudenzialmente una occupazione completa della struttura per 100 giorni all'anno si ottiene un Reddito Lordo pari a € 69.000,00

Costi di gestione (manutenzioni, bollette, servizi, assicurazioni, tasse, ammortamenti, personale) 60%

Saggio di capitalizzazione: 6,5%/7,5%

$$\text{Valore commerciale 1.: } \frac{\text{€ 69.000,00} - 60\%}{7,5\%} = \text{€ 368.000,00}$$

- 2. Stima per metodo comparativo:** questo metodo si basa sull'analisi dei prezzi attualmente applicati sul



mercato immobiliare per immobili simili, prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare che, nel caso in esame, variano da €/mq 570,00 a €/mq 800,00. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche del bene, l'ubicazione, la dimensione, il livello di finiture, lo stato conservativo e manutentorio, le potenzialità dello stesso, si ritiene congruo applicare il valore di €/mq. 570,00

Valore commerciale 2.: €/Mq 570,00) x 615,00 = **€. 350.500,00**

- 3. Stima per costo di costruzione:** questo metodo si basa sulla valutazione del costo di costruzione a nuovo, dedotto da tabelle relative ai prezzi di costruzione di varie tipologie edilizie, con riferimento ad immobili simili a quello in esame; applicando poi una percentuale di deprezzamento dovuta alla vetustà del bene si riconduce il valore a quello attuale.

Costo di ricostruzione a nuovo €/mq. 1.800,00

Deprezzamento per vetustà del bene: 65%

Valore attuale €/mq. 630,00

Valore commerciale 3.: € 630,00 x 615 = **€. 387.450,00,00**

Dalla media aritmetica dei tre valori ottenuti con le diverse metodologie di stima si individua il più probabile valore di mercato del bene in esame come segue:

Valore commerciale (€ 368.000,00+€ 350.500,00+€ 387.450,00)x1/3= **€. 368.650,00**

Ciò premesso, si ritiene che al compendio in esame possa essere attribuito un valore complessivo di **€.**

295.000,00 (diconsi euro duecentonovantacinquemila,/00) arrotondati per eccesso e così determinati:

Valore commerciale € 368.650,00,00

(riduzione 20% assenza garanzia vizi*) -€ 73.730,00

Valore commerciale finale € 294.920,00

STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI



*tenendo conto di quanto evidenziato ai capitoli precedenti si ritiene corretto applicare una riduzione del 20% per l'assenza di garanzia per gravi vizi

18) L'immobile è pignorato per intero

19) Vedi punto precedente

20) Non necessario

Si allegano alla presente relazione:

- Visure e planimetrie catastali
- Titoli Autorizzativi
- Documentazione fotografica
- visure conservatoria

Il sottoscritto ritenendo esaurito l'incarico affidatogli, ringrazia per la fiducia accordatagli.

Montepulciano li, 13.12.2022

Il Tecnico Incaricato
(Alessandro Piccardi architetto)

