



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

Relazione di Stima in forma anonima

**Esecuzione Immobiliare n° 89/2021
promossa da
INTRUM ITALY S.P.A.
contro**



A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore del Tribunale di Siena Dott. Flavio Mennella con Decreto del 17/03/2022, relativo alla esecuzione immobiliare promossa da INTRUM ITALY S.P.A. contro 
, il sottoscritto Geom. Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Arezzo al n° 1321 e con studio in Lucignano via senese n° 46, estratta 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 è stato depositato in Cancelleria il "Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C." a firma del Notaio Dottor Gigino Rollo con sede in Novoli (LE) del 02/07/2021.

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] con sede in [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], per effetto dei seguenti atti:

- Atto Notarile pubblico di divisione a rogito Notaio Roberto Nappi con sede in Siena del 30/12/1981 trascritto a Montepulciano il 21/01/1982 ai nn. 328 R.G. e 211 R.P.;
- Atto Notarile pubblico di conferimento di impresa familiare a rogito Dott. Emilio Vincenti con sede in Chianciano Terme (SI) del 09/09/1992, registrato a Montepulciano (SI) il 11/09/1992 al n° 179 serie I-V e trascritto a Montepulciano il 18/09/1992 ai nn. 3988 R.G. e 2747 R.P.;
- Atto Notarile pubblico per mutamento di denominazione o ragione sociale, scrittura privata con sottoscrizione autentica a rogito Dott. Francesco Previti con sede in Sarteano (SI) del 13/11/1998 repertorio 58.023 raccolta 8.201, registrato a Montepulciano (SI) il 24/11/1998 al n° 474 serie 2 e trascritto a Montepulciano il 24/11/1998 ai nn. 3831 R.G. e 2507 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 erranei 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.

E' stato acquisito l'Atto Notarile a rogito Dott. Francesco Previti rep. 58023 del 13/11/1998.



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

Gli immobili risultavano intestati al Catasto di Siena a [REDACTED] e censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 19 - particella 90 - zona censuaria 2 - categoria D/2 (Alberghi e pensioni con fine di lucro) – rendita € 13.489,85 - indirizzo viale Guido Baccelli n° 119 piano S1-T-1-2-3.

Per le difformità riscontrate nel fabbricato rispetto alle planimetrie catastali in atti è stata presentata istanza al G.E. per procedere con la correzione catastale.

Si fa presente che è stato provveduto a trasmettere in data 14/04/2023 all'Agenzia delle Entrate la richiesta di correzione dell'intestazione catastale da [REDACTED] a [REDACTED]; a seguito della avvenuta trattazione l'Agenzia delle Entrate non ha effettuato la variazione ovvero ha richiesto la presentazione formale di istanza di rettifica catastale; visto che la difformità formale risulta non pregiudizievole ai fini del trasferimento dell'immobile non sono state eseguite ulteriori procedure.



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.

Vista l'autorizzazione ottenuta dal G.E. in data 03/11/2022 si è provveduto a procedere con la redazione della variazione catastale con procedura DOCFA; a seguito della Denuncia di Variazione N° SI0095108 del 26/10/2023 l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Chianciano Terme (SI) al Foglio 19 - particella 90 - zona censuaria 2 - categoria D/2 (Alberghi e pensioni con fine di lucro) – rendita € 16.936,40 - indirizzo viale Guido Baccelli n° 119 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.

Si segnalano immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato e più precisamente parte del giardino sul fronte strada oltre al camminamento a confine con l'Hotel [REDACTED]; per tale problematica è stata depositata dal sottoscritto relazione intermedia in data 17/04/2023 e nell'Udienza del 23/06/2023 è stato deciso di procedere con la vendita sulla base dello stato attuale.



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 12/04/2023 che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- Ipoteca volontaria a favore di "Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa a responsabilità limitata" contro [REDACTED] per € 1.807.599,15 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 723.039,66 a rogito del Notaio Previti Francesco con sede in Sarteano (SI) in data 27/04/1999 repertorio n° 59.847 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 199 R.G. e 24 R.P. del 20/01/2020.

Si fa presente che per l'Atto di mutuo ipotecario rep. n° 59.847 del 27/04/1999 era stata iscritta originaria ipoteca con nota nn° 1.610 R.G. e 415 R.P. del 04/05/1999 e successiva Annotazione nn° 6.082 R.G. e 810 R.P. del 20/09/2004 per modifica patti.

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

- Pignoramento Immobili a favore di "Intesa San Paolo S.p.A." contro [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 24/06/2021 ai nn° 2.761 R.G. e 2.026 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 962 del 01/06/2021.

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 90 del Foglio 19 risulta conforme allo stato di fatto.

Non è stato necessario procedere con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati consistono in immobili censiti al Catasto Fabbricati.



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 nel subsistema funzionale degli insediamenti urbani nelle **"strutture turistico ricettive"** disciplinate dall'art. art. 23 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" ai sensi della L.R. 65/2014 art. 99 comma 1 lett. d.



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 alla posizione 11:

- Domanda prot. n° 1797 del 22/04/1949 per apertura finestra e successiva variante Licenza Edilizia n° 399 del 03/12/1952;
- Licenza Edilizia n° 344/2 del 23/04/1952 per ampliamento albergo;
- Licenza Edilizia n° 334/2 del 03/05/1952 per ampliamento porte;
- Licenza Edilizia n° 665/2 del 08/03/1955 per ampliamento finestra;
- Licenza Edilizia n° 888/2 del 28/03/1956 per modifiche albergo;
- Licenza Edilizia n° 2621/2 del 02/03/1964 per modifiche portone d'ingresso pensilina;
- Domanda prot. n° 2038 del 25/02/1967 per costruzione canna fumaria;
- Concessione Edilizia n° 344 del 19/03/1977 per sopraelevazione e sistemazione interna e successiva variante Concessione Edilizia n° 1383 del 08/11/1980 conclusa con abitabilità parziale del 20/02/1980;
- Concessione Edilizia n° 473 del 04/02/1983 per ristrutturazione interna;
- Condono Edilizio n° 312/1989 per variata destinazione d'uso del sottotetto rilasciato il 20/02/1992;
- Concessione Edilizia n° 836 del 16/12/1987 per realizzazione locale caldaia e autoclave interrati, variante con Autorizzazione n° 1128 del 29/07/1988, proroga con Autorizzazione n° 1128 del 22/11/1989 e variante del 15/06/1990;
- Concessione Edilizia n° 395 rilasciata il 28/03/1990 per ampliamento parziale e



ristrutturazione interna ed esterna e successive varianti Concessioni Edilizie n° 228 del 11/07/1991, n° 565/48 del 03/03/1994 e n° 811 del 06/10/1994 con agibilità parziale attestata prot. n° 789 del 13/01/1995;

- Autorizzazione n° 191 del 20/05/1991 per apposizione insegna;
- Autorizzazione n° 219 del 11/06/1991 per posizionamento ringhiere;
- Articolo 26 n° 7702 del 14/04/1993 per modifiche interne;
- Concessione Edilizia n° 457/474 del 11/02/1998 per sopraelevazione piano sottotetto e successive varianti Concessioni Edilizie n° 113 del 03/04/1999 e n° 91 del 20/12/1999 con Abitabilità parziale del 15/11/1999;
- Comunicazione prot. n° 10.607 del 04/05/1998 per tinteggiatura facciata;
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 11.889 del 18/05/1998 per rifacimento tinteggiatura;
- Autorizzazione del 16/06/1998 per sostituzione insegna;
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 21.619 del 29/09/1999 per modifiche interne;
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia del 31/01/2000 per modifiche balconi;
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 18.483 del 11/10/2004 per modifiche interne ed esterne e successiva variante finale n° 5.564 del 24/03/2005;
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 20.567 del 10/11/2004 per sopraelevazione e successiva variante finale n° 14.484 del 29/07/2005;
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 3.898 del 25/02/2006 per modifiche interne al piano seminterrato;
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 15.226 del 02/08/2006 per inserimento gazebo sulla copertura;
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 1.393 del 22/01/2007 per manutenzione straordinaria con modifiche interne ai piani terra e secondo;
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 1.942 del 01/02/2008 per manutenzione straordinaria per inserimento porte antincendio ai piani seminterrato e primo;
- Denuncia per Inizio Attività Edilizia n° 2.705 del 19/02/2009 per manutenzione straordinaria del piano secondo.

Rispetto ai titoli edilizi allo stato attuale sono state riscontrate lievi difformità che non necessitano di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 198 della Legge Regionale n° 65/2014 e dell'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.



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.

La struttura ricettiva non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto è stato provveduto alla sua redazione: dal calcolo effettuato è emerso che l'unità immobiliare ricade nella classe energetica "D".

L'A.P.E. emesso in data 30/10/2023 è stato trasmesso telematicamente al "Sistema Informativo efficienza Energetica Regione Toscana" in data 30/10/2023 con id. 0000673764.



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 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.

A seguito dell'autorizzazione da parte del G.E. di eseguire le variazioni catastali è stato eseguito ulteriore sopralluogo per i rilievi di dettaglio.

I locali sono attualmente occupati dalla proprietà.



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 [REDACTED], ubicato a Chianciano Terme in viale Guido Baccelli n° 119 con giardino fronte strada e area attualmente adibita a parcheggio sul retro.

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 di fronte alla struttura; 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;

Il fabbricato è disposto su quattro piani fuori terra oltre copertura a terrazzo, piano seminterrato e centrale termica interrata, con acceso pedonale dal viale Guido Baccelli e carrabile da via San Michele.

Si fa presente che gran parte dell'area sul retro utilizzata in passato come viabilità e parcheggio comune per gli Hotel [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], risulta intestata a terzi e che pertanto non sarà possibile l'accesso carrabile senza l'acquisizione della servitù di passaggio; per tale problematica è stata depositata dal sottoscritto relazione intermedia in data 17/04/2023 e nell'Udienza del 23/06/2023 è stato deciso di procedere con la vendita sulla base dello stato attuale.

Il piano interrato si estende per una superficie lorda di 14 m² ed è costituito esclusivamente dalla centrale termica con caldaia alimentata a metano.

Il piano seminterrato si estende per una superficie lorda di 543 m² ed è costituito da n° 3 sale da pranzo, sala tv, cucina attrezzata con locali accessori (office, saletta personale, dispense,



celle, ripostigli, etc), servizi igienici, lavanderia, n° 2 camere per il personale con servizi oltre a vano sottoscala depositi idrici con accesso dall'esterno .

Il piano terreno si estende per una superficie lorda di 367 m² ed è costituito dalla hall con la reception, ufficio, locali soggiorno, bar, n° 3 camere singole con bagno, n° 6 camere doppie con bagno, oltre a terrazze e balconi per circa 51 m².

Il piano primo si estende per una superficie lorda di 316 m² ed è costituito da corridoio, ripostiglio, n° 1 camera singola con bagno, n° 14 camere doppie con bagno, oltre a balconi per circa 9 m².

Il piano secondo si estende per una superficie lorda di 316 m² ed è costituito da corridoio, ripostiglio, n° 15 camere doppie con bagno, oltre a balconi per circa 9 m².

Il piano terzo si estende per una superficie lorda di 316 m² ed è costituito da corridoio, n° 2 ripostigli, n° 2 camere singole con bagno, n° 10 camere doppie con bagno, oltre a balconi per circa 13 m².

Il piano di copertura si estende per una superficie a terrazzo di 394 m² oltre al volume fine corsa ascensore e vano scala per circa 9 m².; è presente anche un gazebo con struttura metallica e telo in pvc.

Riepilogando la struttura è composta da n° 6 camere singole e n° 45 camere doppie per un totale di 96 posti letto.

Il collegamento tra i piani (dal piano seminterrato al piano di copertura) è garantito da un ascensore e dalla scala interna.

La resede del fabbricato, della superficie di circa 648 m², è costituita:

- a sud dall'area in parte pavimentata e in parte a verde su via Guido Baccelli;
- a nord dall'area in parte pavimentata e in parte ad uso parcheggio con finitura a ghiaia;
- lateralmente da parti pavimentate e scale;

Il nucleo originario del fabbricato esistente al 1940 è stato successivamente interessato da interventi di ampliamento, fino a raggiungere la configurazione volumetrica attuale attraverso la sopraelevazione del piano sottotetto realizzata nel 1998 e finalizzata al miglioramento qualitativo delle camere esistenti; nel 2004 sono state eseguite modifiche interne al piano seminterrato, terra e primo mentre nel 2009 sono state eseguite opere al piano secondo con la completa ristrutturazione del corpo est e la riduzione da 4 a 3 camere.



Il fabbricato risulta costruito con struttura in muratura portante di laterizio e solai in latero cemento; la copertura è costituita da in solaio in latero cemento con elemento pieno a sbalzo e parapetto in cemento armato.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate; la terrazza sul retro è provvista di parapetto in metallo e vetro mentre i balconi sono con parapetto in metallo verniciato colore marrone.

I corridoi sono con pavimenti in ceramica o legno, pareti intonacate e tinteggiate con soffitti in cartongesso ribassati.

Le camere presentano alcune pavimenti in legno e altre in ceramica, soffitti e pareti intonacate e tinteggiate; i servizi igienici presentano pavimenti, rivestimenti e sanitari in ceramica (tutti completi di lavabo, bidet, water e doccia o vasca).

Gli infissi sono parte in alluminio, parte in legno e parte in PVC; le persiane sono in PVC colore marrone; le porte interne sono in legno tamburate.

La scala interna è rivestita in marmo.

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

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; tutte le camere del piano 3° sono condizionate (caldo e freddo) attraverso SPLIT con pompe di calore posizionate in copertura; le camere 333, 334, 335, 336 e 338 del piano 2° sono condizionate (caldo e freddo) attraverso SPLIT con pompe di calore posizionate nei balconi; le camere 339, 340, 342 e 343 del piano 2° sono condizionate (solo freddo) attraverso SPLIT con pompe di calore posizionate nella pensilina al piano primo; le camere 222, 223, 225 e 226 del piano 1° sono condizionate (solo freddo) attraverso SPLIT con pompe di calore posizionate nella pensilina al piano primo.

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

L'impianto di sollevamento è costituito da un ascensore idraulico (matricola SI 009/0005) con portata 350 kg, capienza 4 persone, provvisto di Dichiarazione di Conformità e Certificato di Collaudo del 03/04/2000 a firma del Sig. Carletti Mario della "Carletti ascensori s.r.l." con sede in Chianciano Terme; l'ultimo verbale di visita e sicurezza effettuato sempre a cura della "Carletti ascensori s.r.l." risale al 03/10/2022.



Per quanto riguarda la normativa antincendio, dalle ricerche effettuate, risulta il "Nulla Osta Provvisorio di Prevenzione Incendi" rilasciato dal Comando Provinciale di Siena dei Vigili del Fuoco in data 21/03/1994 e attualmente scaduto.

La proprietà risulta confinante con Comune di Chianciano Terme; Hotel [redacted]; Hotel [redacted]; [redacted].



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.

L'immobile risulta 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.

La proprietà ha chiesto di poter continuare la detenzione e pertanto si procede a quantificare l'indennità di occupazione determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione.

La valutazione è stata eseguita con il *metodo comparativo di canoni di locazione*, sulla scorta dei dati assunti dal mercato immobiliare e della specializzazione degli stessi per l'unità immobiliare in oggetto; dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto riguardanti strutture alberghiere con caratteristiche simili sono emersi i seguenti valori comprensivi di locazione dell'immobile e affitto di azienda alberghiera:

- Hotel XXXX (4 stelle) costituito da 104 camere doppie con piccola piscina contratto del 17/07/2017 per un canone annuo pari a € 15.000,00
- Hotel XXXX (3 stelle) costituito da 48 camere doppie con piccola piscina contratto del 17/07/2017 per un canone annuo pari a € 5.000,00
- Hotel XXXX (4 stelle) costituito da 68 camere doppie contratto del 22/03/2019 per un canone annuo pari a € 30.000,00
- Hotel XXXX (4 stelle) costituito da 24 camere doppie e 6 camere singole contratto del 24/02/2020 per un canone annuo pari a € 18.000,00

Sulla scorta dei dati di cui sopra procedendo con la media delle locazioni sulla base del numero di camere si ottiene:

$$V.L. = [(15.000/104) + (5.000/48) + (30.000/68) + (18.000/30)] \times 51 = 16.441,89 \text{ €}$$

Con un Valore della locazione annuo arrotondato pari a 16.440,00 € e con una indennità di occupazione pari a 8.220,00 €.



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. 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).

La valutazione verrà eseguita con il **metodo di stima sintetico-comparativo** e con il **metodo a costo di costruzione deprezzato**.

Metodo di stima sintetico-comparativo

Sulla scorta di quanto sopra relazionato, dei dati assunti dal mercato immobiliare e della specializzazione degli stessi, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, della localizzazione, della saturazione del mercato per immobili consimili, si ritiene congruo un valore unitario pari a 600,00 €/m² da moltiplicare per la superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili):

Superficie locali principali	(1722,00 m ² x 100%)	= 1722,00 m ²
Superficie accessoria e locali tecnici	(159,00 m ² x 50%)	= 79,50 m ²
Superficie loggia, balconi e terrazze	(476,00 m ² x 30%)	= 142,80 m ²
Superficie aree esterne	(648,00 m ² x 2%)	= <u>12,96 m²</u>
Per un totale complessivo		= 1957,26 m ²
<u>Valore ordinario edificio:</u>	<u>1957,26 m² x 600,00 €/ m²</u>	<u>= 1.174.356,00 €</u>



Metodo estimativo a costo di costruzione deprezzato

Il costo di costruzione dedotto dalle tabelle relative ai prezzi di costruzione delle tipologie edilizie con riferimento ad albergo a 3 stelle è di 350 €/m³ ovvero 1.050 €/m²:

Superficie edificata:	1.722,00 m ² + 159,00 m ²	= 1.881 m ²
Costo di costruzione:	1.881 m ² x 1.050 €/m ²	= 1.975.050,00 €
Valore dell'area:	1.050 m ² x 100 €/m ²	= 105.000,00 €
Incidenze spese tecniche:	1.975.050 € x 10%	= 197.505,00 €
Oneri di Urbanizzazione:	1.975.050 € x 8%	= <u>158.004,00 €</u>
Totale Costo Costruzione a nuovo		= 2.435.559,00 €

Determinazione del valore deprezzato considerando:

- Struttura con incidenza 40% - vetustà 45 anni - vita utile 150 anni
1.975.050,00 € x 40% x (45/150) = 237.006,00 €
- Impianti con incidenza 25% - vetustà 25 anni - vita utile 35 anni
1.975.050,00 € x 25% x (25/35) = 352.687,50 €
- Struttura con incidenza 35% - vetustà 25 anni - vita utile 50 anni
1.975.050,00 € x 35% x (25/50) = 345.633,75 €
- Obsolescenza funzionale: interventi di contenimento energetico
cappotto termico e opere accessorie = 180.000,00€
impianto fotovoltaico = 150.000,00 €

Totale deprezzamenti = 1.265.327,25 €

Valore di costo deprezzato: 2.435.559,00 € - 1.265.327,25 € = 1.170.231,75 €

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

(1.174.356,00 € + 1.170.231,75 €) / 2 = 1.172.293,87 € arrotondato a 1.172.000,00 €

Al valore si applica una detrazione del 15% per le inferiori garanzie civilistiche:

Detrazione: 1.172.000,00 € x 15% = 175.800,00 €

Valore stimato: 1.172.000,00 € - 175.800,00 € = 996.200,00 €

Valore stimato arrotondato = 996.000,00 €

A titolo puramente indicativo si precisa che il valore di mercato con riferimento alle quotazioni della Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2023 prevede una forbice che varia da 550 €/m² a 800,00 €/m².



Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

ALL_01-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL_02-PLANIMETRIE STATO ATTUALE
ALL_03-VISURA CAMERALE
ALL_04-TRASCRIZIONE RP.2747-1992
ALL_05-TRASCRIZIONE RP.2507-1998
ALL_06-ATTO PREVITI_13-11-1998
ALL_07-ISTANZA AGENZIA ENTRATE
ALL_08-MAPPA CATASTALE
ALL_09-VISURA CATASTALE STORICA
ALL_10-PLANIMETRIE CATASTALI ORIGINARIE
ALL_11-VARIAZIONE DOCFA
ALL_12-RELAZIONE INTERMEDIA DEL 17-04-2023
ALL_13-ISCRIZIONE RP. 415-1999
ALL_14-ANNOTAZIONE RP.810-2004
ALL_15-ISCRIZIONE RP.24-2020
ALL_16-TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO RP.2026-2021
ALL_17-ESTRATTO PIANO OPERATIVO
ALL_18-ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE
ALL_19-VERIFICA CONTRATTI LOCAZIONE ESISTENTI
ALL_20-NULLA OSTA PROVVISORIO PREVENZIONE INCENDI
ALL_21-CONFORMITA E COLLAUDO ASCENSORE
ALL_22-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
ALL_23_RELAZIONE DI STIMA IN FORMA ANONIMA
ALL_24_RELAZIONE SINTETICA
ALL_25_ATTESTAZIONE AVVENUTA TRASMISSIONE COMUNICAZIONI PRESCRITTE.

La presente relazione peritale è stata trasmessa a mezzo di posta PEC al creditore procedente, al custode giudiziario, al legale costituito dell'esecutato oltre ai creditori intervenuti, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata al 30/11/2023 per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c.

Lucignano, li 3 novembre 2023

Il Tecnico incaricato

Geometra Gianluca Palazzi

