

All'Ill.mo Signor
Giudice Esecutore del
Tribunale di Siena

PERIZIA TECNICA DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°2/2020
PROMOSSA DA

contro

Il sottoscritto **Arch. Claudio Cencetti**, nato a Chianciano Terme il 29.12.1965 ed ivi residente in Strada delle Stiglianesi n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti di Siena al n. 307, con studio in Chianciano Terme, Via XXVIII settembre n.13, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Esecutore **dott. Flavio Mennella** nel decreto del 13.08.2021, per la stima dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, esperiti i necessari sopralluoghi e svolte le dovute indagini, ricerche ed accertamenti, per rispondere ai sotto riportati quesiti posti dal Giudice, relazione quanto segue:

Punto 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*



- Ricevuto l'incarico, lo scrivente ha prontamente provveduto ad acquisire la necessaria documentazione depositata agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, verificando in primo luogo la completezza della documentazione.

- Dall'esame dei documenti depositati agli atti risulta presente l'Atto di Pignoramento del compendio immobiliare esecutato, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena in data 17/12/2019 a favore di

e relativa Nota di Trascrizione da cui l'atto risulta regolarmente trascritto presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena al Reg. Gen. n. 153, Reg. Part. n. 122 Presentazione n. 9 del 15/01/2020.

Risultano inoltre depositati agli atti anche i Certificati Notarili sostitutivi dei Certificati Ipotecastici ultraventennali degli immobili in proprietà

dai quali risultano con completezza le successioni dei passaggi.

In tutti gli atti emerge una univoca individuazione dei beni che compongono il compendio oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati nel Comune di Chianciano Terme (SI), censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come:

1- Albergo al Foglio 18, P.IIa 170 sub 3 e relativo resede (stessa particella), ubicato in Via Le Piane, 62 – Chianciano Terme (SI), identificativo catastale in seguito **soppresso** da "variazione per modifica identificativo n.2910.1/2005" in atti dal 14/02/2005 e **sostituito** dal **Foglio 18, Part.IIa 1026** Zona Censuaria 2, Categoria Catastale D/2, Rendita € 13.520,00

- Alla data del pignoramento, i beni risultavano in proprietà per la quota di ½ ciascuna

Nel corso delle operazioni peritali, si è dovuto segnalare il decesso

depositando in data 30.08.2021 nel fascicolo telematico il relativo certificato di morte.

Punto 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;

b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;



Acquisite le planimetrie catastali e vari elaborati di progetto approvati dal comune di Chianciano Terme del bene pignorato gli stessi vengono allegati alla presente nell'apposito fascicolo.

- Come detto non si rilevano carenze nella documentazione depositata agli atti.

Si riscontra la presenza del Certificato Notarile, redatto dal Dott. Sergio Cappelli Notaio in Bisignano (CS), in data 27 gennaio 2020, riportante gli estremi identificativi circa le proprietà, la descrizione e gli identificativi catastali dei beni, nonché tutti gli estremi delle successioni degli atti di provenienza fino ad oltre il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

- Per l'espletamento dell'incarico, si è provveduto ad acquisire oltre alle visure storiche catastali, anche le mappe censuarie (estratti di mappa), e le planimetrie per l'esatta individuazione dei beni. Il tutto come da documentazione catastale allegata.

Come evidenziato dalla cronologia delle pratiche edilizie, il fabbricato risulta di proprietà della famiglia Spennacchi/Bellini fin dall'epoca della sua costruzione avvenuta nel 1961 a fronte di Licenza Edilizia rilasciata appunto

La proprietà dei beni si è trasmessa per atti di divisione e di successione per causa morte fino a giungere in linea ereditaria per la quota parte di 1/2

(per rinuncia della madre) in morte . Come anticipato al punto precedente, non è stato ancora perfezionato l'atto di successione in morte del ancora intestataria della restante quota parte (1/2).

***Punto 3)** rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*

Su quanto oggetto di relazione ipotecaria non si rilevano gravami iscritti o trascritti a carico dei beni oggetto del nostro controllo, ad eccezione di:

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal



Notaio Cinelli Alessandro il 13 maggio 2003, Repertorio 87059/12214, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siena – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il 21 maggio 203 ai NN. 2801/550 di formalità in favore di

e contro i signori

per la complessiva somma di Euro 450.000,00

(capitale di Euro 200.000,00);

- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP – Tribunale di Siena il 16 dicembre 2019, Repertorio 3341, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siena - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il 15 gennaio 2020 ai NN. 153/122 di formalità in favore di

I vincoli di destinazione alberghiera, contratti una prima volta con atto del 24.01.1985 Rep. 189, Vol. 6, trascritto alla Conservatoria di Montepulciano in data 30.01.1985 al Reg. Part. n.329 e successivamente con atto del 18.07.1994 Rep. 37955/6433 trascritto alla Conservatoria in data 23.07.1994 al Reg. Part. 2021, contratti entrambe a favore di Regione Toscana in occasione dell'erogazione di alcuni contributi economici, avevano validità di anni 7, risultano pertanto scaduti e non più vincolanti.

I beni non risultano quindi gravati da vincoli alberghieri, né da vincoli storici, artistici, paesaggistici, né da vincoli o oneri di natura condominiale, né inoltre, di inalienabilità e/o di indivisibilità.

Al contrario l'area su cui sorge l'immobile è soggetta a vincolo ambientale di natura idrogeologica.

Punto 4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo



annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- Le unità immobiliari oggetto della presente perizia non costituiscono porzione di più ampio condominio. Non sono quindi soggetti a vincoli di natura condominiale, nè esistono oneri o pendenze in tale senso.

Punto 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Punto 6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;*

- Sui beni pignorati non risultano gravare diritti demaniali, censi livelli usi civici o altri pesi. Non risultano altresì iscritti oneri e/o vincoli da cancellare e/o non opponibili all'acquirente, oltre a quelli che hanno generato la presente procedura esecutiva. Per la procedura di cancellazione dell'ipoteca si può stimare un costo di circa € 2.000,00, comprendendo in tale cifra sia i diritti di cancelleria che le imposte ipotecarie e di bollo.

Punto 7) *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare,*



estivo. Da questa terrazza inoltre si raggiunge sia la strada interna di Via Le Piane, sia la scaletta che scende verso la porta di servizio per l'ingresso alla cucina e proseguendo la discesa della scala, verso la centrale termica ed i locali cantina posti al piano interrato.

Da segnalare che la terrazza di cui si tratta è ricavata sul solaio di copertura di due negozi sottostanti che hanno accesso direttamente dal piano stradale della provinciale Via Le Piane e della centrale termica dell'albergo, ricavata dal frazionamento della porzione terminale di uno dei due negozi. I due negozi però, pur risultando anch'essi di proprietà esclusiva in pari quota delle esegutate, non risultano oggetto della presente procedura esecutiva e nulla hanno a che vedere con la struttura alberghiera oggetto di pignoramento essendo completamente indipendenti da essa. Dalla planimetria catastale queste due unità immobiliari risultano infatti censite al catasto fabbricati al Foglio 18 Part.751 rispettivamente ai Sub.1 e Sub.2. Dall'estratto di mappa, così come risulta rappresentato anche sull'accatastamento dell'albergo, non sembrano esistere diritti di proprietà della particella 1026 sulla porzione di copertura dei negozi, il cui ingombro, ribadisco, ricade sulla particella 751, come detto avulsa dalla procedura esecutiva. Ne consegue che tale terrazza non costituendo oggetto di pignoramento non sarà soggetta alla vendita giudiziaria.

Dal piazzale principale, attraverso l'antiporta, si accede al piano terreno dove, rivolti verso il fronte principale, trovano collocazione gli ambienti per l'accoglienza, il soggiorno ed il pranzo degli ospiti oltre che l'ascensore ed il vano scala per il collegamento con i piani superiori, mentre rivolti verso la parte interna, si trovano sulla sinistra i locali per il personale, al centro l'ufficio di direzione ed i servizi igienici e sulla destra gli ambienti di cucina e dispense dell'Hotel. Sempre sul retro della struttura, quale prolungamento delle cucine ed in aderenza al muro di sostegno della vecchia strada di Via Le Piane, è presente una costruzione su un solo livello, posto in appendice al fabbricato principale, dove trovavano collocazione locali accessori all'albergo tra cui una dispensa, una lavanderia con guardaroba, un ampio locale pluriuso con annessi servizi igienici in passato utilizzato anche come sala per piccoli convegni.

Dalla corte interna, una piccola scala in ferro sale sul lastrico di copertura della sala convegni, dove era presente uno stenditoio a servizio della lavanderia sottostante.

Ai piani primo e secondo, sulle due ali del fabbricato un corridoio centrale



distribuisce, sui due lati, alle camere per gli ospiti dell'albergo. Ciascuna camera è dotata di un proprio servizio igienico. Le camere da letto che si affacciano verso il fronte principale dell'edificio sono inoltre dotate di balcone, così come le due camere ubicate sulle testate opposte delle due ali. Le due parti dell'albergo non sono collegate in piano tra loro, ma per passare da una parte all'altra, occorre scendere una breve rampa di scale fino al pianerottolo intermedio e risalire la rampa di scale opposta per raggiungere la quota del corridoio dell'altra ala. Addossato al retro dell'ala sinistra dell'albergo inoltre è presente un ulteriore corpo di fabbrica, sviluppato su tre piani in cui oltre alle camere per il personale del piano terra, è ricavata, ai due piani superiori (primo e secondo piano), quella che al tempo era l'abitazione occupata dai proprietari e gestori dell'attività ricettiva. A questa abitazione si accede sia internamente, dal corridoio del primo piano, sia esternamente dal balcone, per tramite di un ponte in cemento che, sovrastando il cortile interno, lo collega al terrazzo di copertura della sala pluriuso e quindi alla vecchia strada di Via Le Piane.

L'abitazione è costituita al piano primo da ingresso/soggiorno con cucina una cameretta ed un servizio igienico, mentre al piano secondo, a cui si giunge salendo la scala disposta ad "L" sull'angolo del soggiorno, si trova una camera padronale con balcone, un disimpegno/guardaroba ed un secondo bagno.

Al piano terzo, a differenza dei due piani sottostanti, le due ali del fabbricato sono collegate in piano tra loro da un ballatoio che sovrasta parte del vano scala. Sull'ala sinistra sono presenti camera da letto su entrambe i lati del corridoio centrale, mentre sul lato destro, le camere si trovano disposte su un solo lato, in quanto sull'altro, nonostante che sia stata acquisita una concessione in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso, si trovano locali sottotetto che non possedendo requisiti dimensionali ed igienico sanitari adeguati, devono essere considerate soffitte a tutti gli effetti. Anche a questo piano tutte le camere sono dotate di un proprio servizio igienico interno. Inoltre i locali sul fronte del fabbricato sono dotati di un balcone, mentre due delle camere poste sul retro dell'ala sinistra hanno accesso ad una terrazza ricavata sul lastrico di copertura dell'abitazione padronale sottostante. Un ultimo terrazzo, in uso comune e molto panoramico, è ricavato sulla copertura del corpo di fabbrica costruita sulla testata dell'ala destra del complesso.

Per finire, tornando al piano terreno, dal pianerottolo posto di fronte alla porta di



servizio per l'accesso alla cucina dell'albergo, di cui abbiamo fatto cenno sopra, una scala esterna conduce verso il piano interrato. Lungo la scala, a circa metà percorso, una porta in ferro chiude l'accesso al locale caldaia, ricavato come detto dal frazionamento dell'adiacente negozio ricadente sulla particella 751. All'interno di questo locale, una ulteriore scala, scende al piano di calpestio dove è installato quello che era l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, con i vari circolatori e le tubazioni di collegamento, il tutto in disuso da almeno 6-7 anni.

Lungo la scala esterna, un'altra porta in ferro chiude l'ingresso ad un corridoio coperto, ma che un tempo rappresentava uno spazio a cielo aperto, ricavato tra la struttura alberghiera ed il corpo di fabbrica dei negozi. Nel tempo questo spazio è stato da prima coperto da una struttura a pilotis sulla quale era impostata il corpo di fabbrica ospitante i servizi igienici delle camere di testata dei piani primo e secondo. Successivamente tale corridoio è stato definitivamente coperto mediante la realizzazione di un solaio in estensione di quello del piano terra dell'albergo per creare una sorta di veranda quale prolungamento della sala pranzo dell'hotel. Dal corridoio del piano interrato si accede a due locali cantina posti in successione uno all'altro e in fondo, ad un piccolo vano dove era ricavato il locale macchine ascensore.

Il corridoio interrato termina infine con una breve scala al termine della quale una porta in alluminio apre all'esterno sullo spazio antistante i negozi prospicienti la Strada Provinciale di Via Le Piane.

Tutta la struttura alberghiera risulta non in attività da almeno 7 anni, l'ultima stagione di apertura sembra essere stata quella dell'estate 2016. Da allora l'albergo è stato dismesso e versa oggi in stato di abbandono e di forte degrado.

Già alla data del 1° accesso eseguito congiuntamente al custode in data 17/12/2021, si è potuto rilevare come la struttura fosse stata oggetto di vari atti di saccheggio e di vandalismo. Sono stati asportati tutti i radiatori dell'impianto di riscaldamento e molti dei condizionatori che erano installati negli ambienti di soggiorno e nelle camere.

Risultano rimossi o danneggiati alcuni infissi e sono state asportate le tubazioni in rame dei pluviali discendenti dalla copertura, così come parte delle tubazioni sempre in rame dei condizionatori. Sono inoltre state asportate tutte le rubinetterie dei sanitari dei bagni e gran parte degli stessi sanitari sono stati distrutti e/o rimossi.

Inoltre, la possibilità di accesso da parte di animali, più o meno selvatici, hanno



ridotto molti locali in condizioni di inaccessibilità per infestazione da deiezioni e guano, tali da rendere necessario l'intervento di bonifica come richiesta al Giudice dal Custode Giudiziario con istanza depositata nell'aprile 2022.

Lo svuotamento dell'impianto di riscaldamento a causa della rimozione dei radiatori, ha generato l'allagamento di molti locali dei piani rialzati e l'infiltrazione dell'acqua attraverso i solai ha generato il distacco delle tinteggiature e la rovina degli intonaci in vari ambienti sottostanti. Copiose infiltrazioni sono inoltre diffuse un po' ovunque sia presente superiormente una terrazza o un lastrico solare o siano presenti pareti contro terra come ad esempio nei locali del piano terreno di cucine e dispense, della sala riunioni e dei servizi vari posti nella zona posteriore dell'edificio, nelle camere del piano secondo, nell'appartamento padronale e nelle camere e nelle soffitte al piano terzo sottotetto per infiltrazioni dai lucernari della copertura, e dalle pareti esterne. Anche esternamente, le facciate, soprattutto quelle rivolte sulla corte e sulla strada interna, sono fortemente deteriorate, per mancanza di manutenzione e soprattutto per il ruscellamento dell'acqua proveniente dai tetti a causa della mancanza dei discendenti rimossi. L'incuria e la mancanza di manutenzione inoltre hanno consentito alla vegetazione di prendere il sopravvento infestando gran parte dei piazzali, sia quello principale sul fronte dell'albergo, sia quello della corte interna, così come muschi e licheni cresciuti tra le connettiture delle pavimentazioni dello stenditoio sopra alla sala pluriuso e quelle delle terrazze di copertura al terzo piano, ha compromesso la stabilità delle pavimentazioni stesse e l'integrità dell'impermeabilizzazioni sottostanti.

Il complesso dei beni che costituiscono la struttura oggetto di valutazione come detto si sviluppa su 3 piani elevati oltre al più ampio piano terreno e una piccola porzione al piano interrato. La superficie lorda edificata risulta pari 1.538,04mq mentre quella netta è pari a circa 1.300,00mq oltre circa 168,00mq tra balconi, terrazze e lastrici solari. La superficie esterna del giardino sul fronte è pari a 296,00mq mentre la restante superficie esterna libera, compreso rampa di accesso è pari a 314,00mq.

La capacità ricettiva dell'albergo poteva contare, su 11 camere doppie al piano primo, 12 al piano secondo e 8 doppie più una camera singola al piano terzo per un totale di 31 camere doppie ed una camera singola, in grado quindi di poter accogliere, al netto di eventuali letti aggiunti, fino a 63 ospiti, oltre ai locali per l'abitazione padronale disposta su due livelli ed annessa all'albergo e tre vani



abitabili per il personale con servizi igienici propri al piano terreno.

Punto 8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

Per quanto riguarda l'identificazione del bene, sull'atto di pignoramento non viene riportata alcuna descrizione se pure sommaria dell'immobile oggetto di esecuzione, viene semplicemente riportata la nota *“fabbricato ad uso alberghiero sito in Chianciano Terme, Via Le Piane n.62 censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 18 p.IIIa 170 sub. 3 (Cat. D/2 – r.c. €. 13.520,00)”*.

Nonostante ciò si può ritenere che l'identificazione dell'unità immobiliare pignorata risulti corretta nonostante nel frattempo sia intervenuta una variazione catastale che ha soppresso la particella 170 sub.3 menzionata negli atti di pignoramento, sostituendola con la particella 1026.

Attualmente l'identificazione del bene risulta più correttamente essere ***“fabbricato ad uso alberghiero sito in Chianciano Terme, Via Le Piane n.62 censito al catasto fabbricati del suddetto Comune al Foglio 18 p.IIIa 1026, piano: S1-T-1-2-3 (Cat. D/2 – r.c. €. 13.520,00)”***.

Punto 9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*

- Le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con l'ultima denuncia di variazione presentata con Prot. SI00124270 del 04.07.2002, non risultano rappresentare correttamente lo stato di fatto in cui le unità immobiliari sono state rilevate a partire dalla data del 1°accesso utile effettuato congiuntamente al custode giudiziario incaricato in data 17/12/2021.

Sulle planimetrie infatti non sono riportate alcune piccole modifiche alle partizioni



interne come ad esempio non è rappresentata la presenza al piano primo di un anticamera realizzata nell'ingresso della camera adiacente alle scale di arrivo al piano, una diversa dimensione dell'apertura di collegamento tra il soggiorno e l'ingresso all'abitazione padronale e una diversa dimensione dell'apertura di ingresso alla cucina della stessa abitazione ed inoltre la presenza, sia al piano primo che al piano secondo, di un antibagno realizzato tra la camera ed il bagno adiacenti al vano ascensore, ed ancora al piano secondo una diversa dimensione dell'apertura di ingresso alla camera padronale, una diversa dimensione e distribuzione dei bagni che separano altrettante camere sul retro della zona sinistra, un antibagno realizzato nel disimpegno di ingresso alla camera centrale sul fronte strada ed ancora al piano terzo una lieve differenza nella dimensione di una camera a discapito dell'adiacente servizio igienico. Tutte rilevazioni di scarsa importanza ai fini della determinazione della consistenza del bene in questione. Di diversa natura e di ben altra rilevanza sono invece due elementi non rappresentati nelle planimetrie catastali dell'immobile. Si tratta dell'assenza di un balcone esistente al piano secondo sulla testata sinistra dell'edificio e la veranda in ampliamento alla sala da pranzo del piano terreno realizzata con la costruzione del solaio di calpestio a copertura del passaggio scoperto di accesso ai locali interrati e con la chiusura perimetrale con infissi in alluminio e vetro. In questo ultimo caso, l'ampliamento della sala da pranzo, questa non solo non è rappresentata nella planimetria catastale, ma non è neppure riportata nella mappa catastale. Come si può vedere infatti dall'estratto di mappa, tra la sagoma dell'impronta della struttura alberghiera indicata con la part. 1026 e la sagoma dell'edificio in cui si trovano gli adiacenti negozi indicata con la part. 751 esiste uno spazio vuoto, ossia libero da costruzioni. Nella realtà dei fatti questo non corrisponde al vero. Questa porzione di superficie risulta in realtà occupata dalla veranda della sala pranzo e dalla soprastante porzione di fabbricato occupato dai bagni e dai balconi tra essi ricavati.

Per meglio e più correttamente rappresentare lo stato dei fatti occorrerebbe procedere, con l'autorizzazione del Giudice Esecutore, all'aggiornamento almeno della planimetria catastale per la corretta rappresentazione della esatta distribuzione interna nonché della denuncia catastale del balcone del secondo piano e dell'ampliamento del piano terreno.

Trattandosi di opere realizzate in conformità ad autorizzazioni già rilasciate dal



Comune di Chianciano Terme, per la presentazione della denuncia di variazione catastale non ricorre la necessità di presentare alcuna istanza per l'acquisizione di nuovi titoli edilizi.

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

Il fabbricato in oggetto è classificato dal Piano Operativo come "Strutture turistico ricettive", normata dall'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area risulta sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

- Essendo in presenza di unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati non è stato necessario procedere con la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.

Punto 11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;*

- Presentata richiesta di accesso agli atti amministrativi comunali, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare in data 25/02/2022 un primo accesso al comune con l'intento di ricercare le pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari pignorate e con successivi accessi del 28/02/2022, del 26/10/2022, del 27/01/2023 ed infine del 14/02/2023 per prendere visione della grande mole di documenti presenti in archivio, estrarne copia ed avere confronti con il responsabile del servizio tecnico in merito alle pratiche esaminate, comprese una notevole quantità di istanze edilizie presentate ma non rilasciate causa pareri di diniego delle varie commissioni edilizie o



del tecnico istruttore delle pratiche.

Dall'esame degli atti risulta comunque che:

-I beni pignorati, nella loro completezza, sono stati costruiti dietro rilascio di **Licenza Edilizia n. 2032/6 del 10/03/1961** per “Costruzione di un fabbricato ad uso albergo” e successiva variante in corso d’opera collegata **Licenza Edilizia 2122/6 del 06/09/1961** e **Certificato di Agibilità del 12/06/1964**.

A partire dall’epoca della sua costruzione originaria, il fabbricato ha poi subito innumerevoli interventi di ampliamento e trasformazione, legittimate dalla grande quantità di titoli edilizi acquisiti nel tempo:

- **Licenza Edilizia 3029/6 del 12/02/1966** per “Costruzione di un accessorio in ampliamento alla pensione “ ””;
- **Licenza Edilizia 1/6 del 14/03/1967** per “Costruzione di vani accessori annessi alla pensione “ ” e muro di sostegno della strada via Le Piane;
- **Licenza Edilizia Z/6 del 31/05/1969** per “Costruzione negozi in via Le Piane” con successiva abitabilità del 29/05/1971;
- **Concessione Edilizia 221 del 27/06/1981** per modifiche interne: realizzazione di n. 7 servizi igienico-sanitari a servizio dell’Albergo “ ” con successivo rilascio di **Certificato di Abitabilità del 23/11/1981**;

Questa pratica edilizia ha fatto seguito ad un verbale di sospensione dei lavori redatto il 11/02/1980 per lavori condotti in assenza di autorizzazione;

- **Concessione Edilizia 370 del 31/03/1983** per ristrutturazione interna e sopraelevazione per parziale ampliamento, rilasciato con prescrizione per diniego costruzione abitazione padronale.
- **Concessione Edilizia 806 del 06/04/1984** in Variante per costruzione appartamento dei proprietari in ampliamento all’albergo con successivo rilascio di **Certificato di Abitabilità del 05/06/1984**;
- **Concessione Edilizia 336 del 17/10/1984** per modifica alla scala esterna di accesso al piano interrato;
- **Concessione Edilizia 120 del 22/04/1985** per sopraelevazione della Pensione ;
- **Concessione Edilizia 997 del 31/01/1989** per Variante alla C.E.120/85 modifiche interne ed esterne Albergo ;
- **Concessione Edilizia 55 del 29/04/1989** per Variante in Corso d’Opera modifiche



interne ed esterne Albergo e successivo rilascio di **Certificato di Abitabilità del 12/08/1989** (certificazione parziale riferita al solo piano mansarda) relativa ad opere eseguite con Concessione n.997 del 31/01/1989 e Concessione n.55 del 24/04/1989;

- **Autorizzazione 234 del 06/06/1989** per apertura finestra locale servizio personale sul retro dell'immobile al piano terreno;

- **Art. 26 L.47/85 del 07/01/1991** per opere interne come modificata da pratica edilizia **Art. 26 L.47/85 del 05/04/1991** per opere interne a sua volta modificata da pratica edilizia **Art. 26 L.47/85 del 05/03/1993** per opere interne;

- **Certificato di Abitabilità del 12/07/1993** (totale) rilasciato per interventi eseguiti con Concessione n. 997 del 31/01/1989, Concessione n. 55 del 24/04/1989, Autorizzazione 234 del 05/06/1989, Art. 26 L.47/85 del 05/03/1993;

- **Condono Edilizio 1061/1062 del 18/08/1992 L.47/85** modifiche interne ed esterne ai vari piani per costruzione accessori e terrazze;

- **Condono Edilizio 1058/1059 del 20/08/1992 L.47/85** per frazionamento negozio e costruzione centrale termica a servizio di Albergo e modifiche alle aperture esterne;

- **Art. 26 L.47/85 del 10/01/1995** per opere interne modifica distribuzione docce al piano primo;

- **Autorizzazione 889 del 19/01/1995** per abbattimento barriere architettoniche abitazione padronale e realizzazione servizio igienico in ampliamento rilasciata su istanza di **riesame della Prat. Ed. del 03.12.1993** a cui era stato in origine espresso parere di Diniego della commissione edilizia comunale con verbale n.799 del 21/06/1994;

- **D.I.A. del 04/05/1995** per modifiche interne;

- **D.I.A. Prot. 16600 del 24/07/1996** per modifiche interne;

- **Condono Edilizio 132 del 20/09/1996 prot. 4649 del 1/03/1995 L. 724/95** per cambio destinazione da soffitte a camere e servizi;

- **Condono Edilizio 124 del 28/12/1996 L. 724/95 prot. 4648 del 01/03/1995** per realizzazione magazzini al piano terreno a servizio dell'Albergo ;

- **Concessione Edilizia 363 del 29/04/1997** per cambio destinazione da magazzino a saletta pluriuso Albergo ;

- **Autorizzazione 395 del 07/07/1997** per realizzazione antiporta di ingresso Albergo



- ;
- **DIA Prot. 4284 del 19/02/1998** per sostituzione caldaia;
 - **DIA Prot. 29210 del 18/12/1998** per modifiche lavanderia;
 - **DIA Prot. 1501 del 23/01/2007** per adeguamento alle norme di prevenzione D.M. 09.04.1994 E D.M. 06.10.2003 a seguito di N.O. Vigili del Fuoco su esame progetto Prot. 11197 del 09/11/2000 e Prot. 10357 del 12/08/2009 (a questa pratica edilizia non ha mai fatto seguito il rilascio di CPI da parte del Comando Provinciale dei VV.FF.);
 - **CILA Prot. 918 del 16/05/2017** per manutenzioni straordinarie (opere mai eseguite);

Lo stato di fatto in cui i beni si trovavano al momento delle ricognizioni e dei rilievi effettuati sull'immobile, denuncia una corrispondenza con gli elaborati grafici a corredo delle pratiche edilizie rilasciate, per cui si può assolutamente dichiarare che l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi acquisiti.

Si deve però denunciare che la moltitudine di pratiche edilizie autorizzate, presentate da tecnici diversi che si sono succeduti ed alternati nel tempo hanno generato molta confusione nelle rappresentazioni grafiche delle singole pratiche. Succede perciò che non esiste nell'archivio delle pratiche edilizie un elaborato di progetto che rappresenti in modo corretto lo stato di fatto della struttura alberghiera nella sua interezza. Si è dovuto ricostruire tutti i passaggi, sovrapponendo le varie pratiche edilizie, in alcune delle quali sono rappresentati interventi autorizzati ed eseguiti, ma che poi non sono stati rappresentati nelle pratiche successive. Un esempio lo sono il balcone del secondo piano sulla testata sinistra che nonostante sia stato sanato con il **Condono Edilizio 1061/1062 del 18/08/1992**, non è mai stato rappresentato nelle pratiche edilizie successive, stessa cosa risulta successa con la veranda in ampliamento della sala pranzo del piano terreno, autorizzata con **Concessione Edilizia 997 del 31/01/1989**, ma rappresentata solo in poche delle pratiche edilizie successive ed omessa anche dalla rappresentazione catastale, per non citare alcune altre modifiche nelle partizioni interne. In ogni caso, tutte le opere e le trasformazioni realizzate sull'immobile trovano riscontro nei titoli edilizi sopra citati.

Doverosa infine una annotazione in merito ai 3 locali sottotetto presenti al piano terzo, che, se pur oggetto di condono edilizio ai sensi della L.47/85 per cambio di destinazione d'uso da soffitte a camere, tale condono riguarda solo l'aspetto



prettamente urbanistico, in quanto, non possedendo i requisiti igienico sanitari necessari all'utilizzo come vani abitabili, si deve ritenere che l'uso possa essere esclusivamente quello di locali accessori non abitabili (depositi e/o soffitte).

All'interno della struttura non sembrano presenti rifiuti speciali e/o comunque pericolosi, sono tuttavia presenti in grandissima quantità, materiali, suppellettili ed arredi assimilabili a rifiuti ingombranti.

Punto 12) *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

Come annotato anche dalla relazione redatta dal custode giudiziario, il bene pignorato, alla data del primo accesso del 17.12.2021, risultava libero da persone, ma non da cose.

Per tale motivo, e per il fatto che non trattasi di immobile a destinazione residenziale, in base a quanto indicato nella specifica richiesta del G.E., si omette la determinazione dell'indennità di occupazione.

Punto 13) *allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*



Punto 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

- Casi non ricorrenti

Punto 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

Per quanto riguarda gli impianti, ci si può solo limitare a dire che essi erano stati realizzati nel rispetto delle relative norme di settore vigenti al momento della loro realizzazione, fatto testimoniato dalla presenza agli atti, delle Certificazioni di Abitabilità rilasciate a più riprese dal comune di Chianciano Terme dove venivano citati i certificati di conformità degli impianti.

Trattandosi tuttavia di una struttura alberghiera in disuso da molti anni, in cui gran parte degli impianti risultano essere stati depredati o comunque manomessi e le cui utenze inoltre non sono più collegate alle rispettive reti di distribuzione, si deve considerare l'immobile come privo di impianti a norma e funzionanti.

- L'unità immobiliare, destinata ad albergo, oggetto di perizia non risulta dotata di una Certificazione Energetica. Si è pertanto provveduto alla redazione della relativa certificazione in riferimento all'intera struttura.

Dalla redazione dell'Attestato APE, emesso dal sottoscritto Consulente Tecnico in data 07/03/2023 (con scadenza 07/03/2033) emerge la classificazione ed il relativo indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl) da indicare nei successivi atti di pubblicità immobiliare e di trasferimento dei beni come di seguito riportato:

- Classificazione Non Residenziale (Albergo) - [F.18 P.IIa 1026] => **Classe Energetica E – Epgl,nren = 225,15 kWh/m2anno;**

Punto 16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati



catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

- Trattandosi di immobile unitario con destinazione di albergo, si ritiene inevitabile la vendita del compendio in un **Lotto Unico**, la cui descrizione può essere sinteticamente riassunta come:

“Lotto Unico ubicato nel Comune di Chianciano Terme in Via Le Piane n.62, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 18 Part.IIa 1026 Cat D/2, Zona Censuaria 2, Rendita 13.520,00 €, costituito da Albergo sviluppato su quattro livelli fuori terra ed uno interrato, per una superficie lorda edificata di circa 1.538,00mq, oltre a terrazzi, balconi e a giardino e resede circostante.

Il fabbricato è composto come segue: al piano interrato da centrale termica, centrale idrica (sprovvista di depositi), vano tecnico per ascensore e due vani adibiti a cantine; al piano terreno da accoglienza e portineria, ufficio direzione, sala televisione, soggiorno, bar, sala da pranzo, cucina, vani accessori e camere da letto per il personale, oltre a lavanderia e vano pluriuso ubicate in distinta appendice accessibile da corte interna; al piano primo, accessibile tramite scala interna ed ascensore (non funzionante), da undici camere da letto alcune delle quali dotate di balcone, tutte provviste di bagno interno e da una abitazione padronale (con accesso sia dal corridoio interno all’Albergo sia dall’esterno dal piano strada sul fronte opposto rispetto all’ingresso dell’albergo) composto a sua volta da ingresso, bagno e soggiorno, cucina e cameretta al piano primo, oltre che da camera da letto, guardaroba, bagno e balcone al piano secondo; al piano secondo dell’albergo si trovano inoltre altre dodici camere da letto alcune delle quali con balcone, tutte provviste di bagno interno; al piano terzo si trovano nove camere da letto ognuna con proprio bagno interno di cui otto dotate anche di balcone o terrazza, un servizio igienico comune e quattro locali di deposito sottotetto, oltre che di una terrazza solarium di uso comune.

Punto 17) *determini il valore dell’immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l’assegnazione dovrà essere ritenuta*



opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

- Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, secondo quanto previsto dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” oramai largamente adottato in Italia nella redazione di stime immobiliari, è stato calcolato ricorrendo al principio comunemente definito con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach) ossia per confronto con riferimento ai prezzi di mercato relativi alla offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpello di alcuni network immobiliari tra cui Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, nonché quelli relativi ad immobili anch'essi soggetti a vendite giudiziarie.

I valori desumibili attraverso le offerte commerciali poste sul mercato immobiliare, sono stati poi verificati mediante confronto con i valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, anche se i valori registrati da OMI tengono conto di strutture in “normali” condizioni di manutenzione, ossia di strutture alberghiere ancora in attività mentre sul mercato si trovano essenzialmente strutture alberghiere dismesse da diverso tempo, molte delle quali sottoposte a procedure esecutive, di cui non possiamo non tenere conto.

Dall'indagine condotta, una volta individuati i valori unitari corrispondenti a ciascuna tipologia e categoria immobiliare, si sono determinati i rispettivi valori unitari.



Per le unità immobiliari a destinazione alberghiera assimilabili anche per stato di abbandono a quella di nostra valutazione, i valori nel comune di Chianciano Terme, riportati sui portali immobiliari risultano compresi tra i 200,00 ed i 450,00€/mq, valori nettamente più bassi dei valori OMI, compresi tra 530,00 e 760,00€/mq (valori riferiti però a immobili in normali condizioni di manutenzione). Analizzando invece l'andamento dei valori di vendita di immobili simili per caratteristiche generali e per stato di conservazione, posti in vendita dall'IVG di Siena, si riscontrano valori più bassi anche di quelli di mercato stragiudiziale, essendo compresi tra 100,00 e 300,00€/mq, con oscillazione dei valori inversamente proporzionali alle dimensioni delle strutture.

Per l'immobile oggetto di valutazione, in considerazione della posizione, della consistenza, della sua regolarità urbanistico edilizia, ma anche del suo cattivo stato di conservazione, si ritiene prudentiale adottare come valore, il valore medio riscontrabile sul mercato delle **vendite giudiziarie** pari a **200,00/mq**, (pari tra l'altro al valore di vendita minimo richiesto nelle trattative extra giudiziarie per beni simili) trascurando, anche in questo caso in via prudentiale, i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I valori unitari come sopra determinati, verranno applicati alle Superfici Commerciali Vendibili (SCV) calcolate in osservanza del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Si riporta di seguito la determinazione della Superficie Commerciale di Vendita (SCV) ed i relativi Valori Complessivi Lordi (VCL).

Superficie Lotto Unico

| | |
|----------------------------|-------------------------------------------------|
| Albergo P. S1 (Loc. Tecn.) | SL = 14,80mq => SCV = 14,80 x 15% = 2,22mq |
| Albergo P.S1 (Cantine) | SL = 50,69mq => SCV = 50,69 x 20% = 10,14mq |
| Albergo P.T. | SL = 518,65mq => SCV = 518,65 x 100% = 518,65mq |
| Scale interne P.T | SL = 4,75mq => SCV = 4,75 x 35% = 1,66 mq |
| Antiporta | SL = 6,51mq => SCV = 6,51 x 35% = 2,28mq |
| Albergo P.1 | SL = 318,15mq => SCV = 318,15 x 100% = 318,15mq |
| Scale interne P.1 | SL = 19,25mq => SCV = 19,25 x 35% = 6,74mq |
| Balconi P.1 (fino a 25mq) | SL = 25,00mq => SCV = 25,00 x 25% = 6,25mq |
| Balconi P.1 (oltre 25mq) | SL = 4,30mq => SCV = 4,30 x 10% = 0,43mq |



| | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------|
| Lastr. Stenditoio (fino 25mq) | SL = 25,00mq => | SCV = 25,00 x 25% = | 6,25mq |
| Lastr. Stenditoio (oltre 25mq) | SL = 14,60mq => | SCV = 14,60x 10% = | 1,46mq |
| Albergo P.2 | SL =316,10mq => | SCV = 316,10 x100% = | 316,10mq |
| Scale interne P.2 | SL = 15,80mq => | SCV = 15,80 x 35% = | 5,53mq |
| Balconi P.2 (fino a 25mq) | SL = 25,00mq => | SCV = 25,00 x 25% = | 6,25mq |
| Balconi P.2 (oltre 25mq) | SL = 8,50mq => | SCV = 8,50 x 10% = | 0,85mq |
| Albergo P.3 | SL =210,30mq => | SCV = 210,30 x100% = | 210,30mq |
| Depositi Soffitte P.3 (h>1,5m) | SL = 47,64mq => | SCV = 47,64 x 20% = | 9,53mq |
| Scale interne P.3 | SL = 15,40mq => | SCV = 15,40 x 35% = | 5,39mq |
| Balconi P.3 | SL = 25,00mq => | SCV = 25,00 x 25% = | 6,25mq |
| Terrazze P.3 (fino 25mq) | SL = 25,00mq => | SCV = 25,00 x 35% = | 8,75mq |
| Terrazza P.3 (oltre 25mq) | SL = 15,20mq => | SCV = 15,20 x 10% = | 1,52 mq |
| Totale Albergo | SL = 1.705,64mq => | SCV = | 1.444,70 mq |

| | | | |
|------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------|
| Giardino (fino a 25mq) | SL = 25,00mq => | SCV = 25,00 x 15% = | 3,75mq |
| Giardino (fino a 25mq) | SL =271,00mq => | SCV = 271,00 x 5% = | 13,55mq |
| Resede (fino a 25mq) | SL = 25,00mq => | SCV = 25,00 x 10% = | 2,50mq |
| Resede (oltre i 25mq) | SL =289,00mq => | SCV = 289,00 x 2% = | 5,78mq |
| Totale Resede | SL = 610,00mq => | SCV = | 25,58 mq |

Sommando i valori parziali si ottiene così la:

Superficie Commerciale di Vendita complessiva **SCV= 1.470,28 mq**

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

VCL Albergo e accessori = 1.470,28 mq x 200,00 €/mq = 294.056,00 €

Valore Complessivo Lordo = 294.056,00 €

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:

| | | |
|----------------------|--------------|----------------------|
| | 294.056,00 € | - |
| 294.056,00 € x 15% = | | <u>44.108,40 € =</u> |
| | | 249.947,60 € |



Arrotondabile a

250.000,00 €

Riassumendo si può quindi concludere che il compendio oggetto della presente procedura esecutiva può essere posto in vendita come:

“Lotto Unico ubicato nel Comune di Chianciano Terme in Via Le Piane n.62 costituito da Albergo sviluppato su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, con una capacità ricettiva di 31 camere da letto per 63 posti letto ed una superficie commerciale vendibile di circa 1470mq, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio n. 18 Pert.Ila 1026 Cat D/2, costituito da un Albergo sviluppato su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, per una superficie lorda edificata di circa 1538mq, oltre a 610mq di area di pertinenza, e 168mq tra balconi e terrazze per una superficie commerciale equivalente a 1470mq.

Il fabbricato risulta composto al piano seminterrato da centrale termica, centrale idrica (sprovvista di depositi), vano tecnico per ascensore e due vani adibiti a cantine; al piano terreno da accoglienza e portineria, ufficio direzione, sala televisione, soggiorno, bar, sala da pranzo, cucina, vani accessori e camere da letto per il personale, oltre a lavanderia e vano pluriuso ubicate in distinta appendice accessibile da corte interna; al piano primo, accessibile tramite scala interna ed ascensore (non funzionante), da undici camere da letto alcune delle quali dotate di balcone, tutte provviste di bagno interno e da una abitazione padronale (con accesso sia dal corridoio interno all’Albergo sia dall’esterno dal piano strada sul fronte opposto rispetto all’ingresso dell’albergo) composto a sua volta da ingresso, bagno e soggiorno, cucina e cameretta al piano primo, oltre che da camera da letto, guardaroba, bagno e balcone al piano secondo; sempre al piano secondo si trovano inoltre altre dodici camere da letto alcune delle quali con balcone, tutte provviste di bagno interno; al piano terzo si trovano nove camere da letto ognuna con proprio bagno interno di cui otto dotate anche di balcone o terrazza, un servizio igienico comune e quattro locali di deposito sottotetto, oltre che di una terrazza solarium comune.

Al Valore a Base di Vendita di

250.000,00 €

(euro duecentocinquantamila/00)



Punto 18) *se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

- Tutte le unità immobiliari che compongono il compendio del Lotto Unico, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà (1/1).

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

- Caso non ricorrente.

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

- Caso non ricorrente.

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritiene di avere esaurientemente e coscienziosamente espletato l'incarico affidatogli.

Chianciano Terme, 07/03/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Claudio Cencetti



ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Atti del Procedimento

Atto di Pignoramento
Nota di Trascrizione
Certificazione Notarile sostitutiva

2. Documentazione Catastale

Estratto di mappa
Planimetrie Catastali
Visure Catastali
Visure Ipocatastali

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

Schede Elenco Pratiche Edilizie presenti in archivio
L.E. 2023/6 del 1961
L.E. 3029/6 del 1966
C.E. 806 del 1984
C.E. 55 del 1989
C.E. 997 del 1989
Condono 1058/1059 del 1992
Condono 1061/1062 del 1992
Abitabilità del 12/07/1993
Aut. Del 15/09/1994
Condono 124 del 1996
Condono 132 del 1996
C.E. 363 del 1997

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

5. Verbali di Accesso all'immobile

Verbali di 1° accesso
Istanza per Sanificazione ambienti

6. Raccolta Documentazione Fotografica

Esterni fabbricato
Interni Fabbricato

