

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE COMMERCIALE



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DI
UN FABBRICATO AD USO ALBERGHIERO NEL COMUNE DI CASOLE D'ELSA
(SI) ALLA LOCALITA' ACQUAVIVA.**

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CARMEN BIFANO

CURATORE: AVV. ANTONIO CASILLI

PREMESSE

Premesso che in data 04/10/2021 il curatore del fallimento ^{***}

^{***} Avv. Antonio Casilli, veniva autorizzato dal Giudice Delegato della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma, Dott.ssa Carmen Bifano, a nominare consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto geom. Giampiero Lenti al fine di descrivere e stimare il complesso alberghiero sito nel Comune di Casole D'Elsa in località Acquaviva.

Per ottemperare all'incarico ricevuto in data 14,15,16,17 e 18 del mese di Giugno 2022 veniva eseguito un regolare sopralluogo sul posto rilevando lo stato di consistenza, la disposizione planimetrica, l'ubicazione, lo stato di conservazione e vetustà.

In precedenza si erano acquisiti tutti gli elaborati tecnici depositati presso il Comune di Casole D'Elsa (SI), nonché la documentazione ipotecaria e catastale.



Elaborati tutti gli elementi raccolti nel corso delle indagini preliminari vengono di seguito riportati i risultati cui lo scrivente è pervenuto e contenuti nella seguente relazione tecnico-estimativa.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Dalle visure ipo-catastali si è accertato che i beni immobili facenti parte

sono i seguenti:

- 1) **Albergo in Casole D'Elsa, Località Acquaviva, piano S2-S1-T-1, distinto nel Catasto Urbano al foglio 4, p.lla 389;**
- 2) **Terreno in Casole D'Elsa, distinto nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 18;**
- 3) **Terreno in Casole D'Elsa, distinto nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 103;**
- 4) **Terreno in Casole D'Elsa, distinto nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 174;**
- 5) **Terreno in Casole D'Elsa, distinto nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 337;**
- 6) **Terreno in Casole D'Elsa, distinto nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 338;**
- 7) **Terreno in Casole D'Elsa, distinto nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 361.**

Sulla base delle planimetrie catastali e dal riscontro sui luoghi si è potuto accertare sia che la particella n. 361 è parte integrante dell'albergo in quanto a suo tempo utilizzata per alcune strutture pertinenziali e sia che le particelle n. 103, n. 174, n. 337 e n. 338 sono confinanti tra loro e possono essere considerate un unico appezzamento di terreno.

Pertanto ai fini della descrizione e della successiva stima si ritiene identificare i vari lotti secondo il seguente schema:

- 1) **Albergo in Casole D'Elsa, Località Acquaviva, piano S2-S1-T-1, distinto nel Catasto Urbano al foglio 4, p.lla 389 e terreno distinto nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 361;**
- 2) **Terreno in Casole D'Elsa, distinto nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 18;**
- 3) **Terreni in Casole D'Elsa, distinti nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 103, p.lla 174, p.lla 337 e p.lla 338.**

Tanto accertato si può passare alla descrizione di ogni immobile.

1) Albergo in Casole D'Elsa, Località Acquaviva, piano S2-S1-T-1, distinto nel Catasto Urbano al foglio 4, p.lla 389 e terreno distinto nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 361

Trattasi di un complesso alberghiero a suo tempo realizzato nel Comune di Casole D'Elsa, alla località Acquaviva, accessibile direttamente da un viale interno e rifinito con massetto, che si collega direttamente con la Strada Provinciale n. 27.

Essendo stato edificato sulla parte più alta di un terreno a pendio è stata studiata una sistemazione dei vari ambienti degradante, sfruttando al meglio le zone con minor declivio e che possa oltretutto godere degli spazi pertinenziali esterni destinati a verde, anche se ormai in completo stato di abbandono, delimitati dai viali pedonali o carrabile, rifiniti con solo massetto e che consentono un facile accesso ai vari piani dell'edificio.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano è intestato

proprietario per 1/1 e identificato al foglio 4, p.lla 389, località Acquaviva n. 1, piano S1-T-S2-1, categoria D2, rendita € 40.394,00.

Urbanisticamente va detto che tutte le pratiche edilizie sono intestate alla società

e che solo successivamente è stata mutata la denominazione in

trascritto il

ha ottenuto, nel corso degli anni, le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 68 del 15/11/2002 per la costruzione di una nuova struttura alberghiera in Località Acquaviva;
- Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 68/02. Concessione Edilizia n. 16 rilasciata il 28/12/2004;
- Concessione Edilizia n. 57 del 27/04/2005 per variante alla Concessione Edilizia n. 68/02;

- Concessione Edilizia n. 15 del 12/12/2006 per la realizzazione di sistemazione a verde.

*** Come già sopra accennato l'albergo attualmente di proprietà della
in fallimento, è costruito su di un terreno, della superficie catastale pari a circa mq 12.262,00, in parte occupato dalla struttura alberghiera e in parte per terrazzi a livello, piscina scoperta, viali pedonale e carrabili, parcheggi e sistemazione a verde.

Si compone di un piano terra, di un piano primo, di due piscine, di cui una coperta e di due piani seminterrati, di cui uno ubicato sotto il solarium e l'altro sotto il piano terra.

L'intera struttura portante è in cemento armato e muratura di spessore variabile su cui poggiano delle coperture piane o inclinate.

I divisori interni sono in muratura o in cartongesso.

Al piano terra esiste la reception, la zona fitness e relax, lavanderia e cucina, il ristorante e una serie di camere.

In particolare:

- La reception si compone di un ambiente di forma rettangolare e collegato con una zona soggiorno/attesa, con la hall di accesso alle scale o ascensore e con i disimpegni per l'accesso ai vari servizi. Fanno parte di questa prima zona l'angolo bar con relativo ripostiglio, un ufficio e un servizio reception.

Le rifiniture sono di fattura tradizionale e comprendono il pavimento in ceramica di colore beige, le pareti protette da pittura di colore chiaro, mentre solo alcune zone, quali il bar, l'ufficio e i servizi reception sono complete di controsoffitto con listelli in alluminio, mentre gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato di colore bianco e quelli interni in legno tamburato laccato.

- La zona relax risulta direttamente collegata con la reception tramite un ampio disimpegno sul quale prospettano gli spogliatoi uomo e donna con

relativi servizi igienici, nonché la porta di accesso al centro benessere completo di sauna con doccia solare, il bagno turco e due ambienti dedicati ai massaggi. Le opere di finiture di tale zona comprendono il pavimento e rivestimento dei bagni ed accessori con piastrelle di ceramica e gli infissi in legno tamburato, mentre la zona benessere presenta un controsoffitto, le pareti in parte con pittura colorata, in parte con mosaico vetroso su rete, mentre la pavimentazione del centro benessere è con linoleum.

- Il centro fitness, accessibile sia dalla hall che da centro benessere, è costituito da un unico ambiente di forma pressoché quadrato, ottenuto mediante divisori in cartongesso, è rifinito con pavimento in linoleum, controsoffitto con listelli in alluminio necessario anche per il montaggio delle bocchette di areazione alimentate dalla pompa di calore, a compensazione della mancanza dell'illuminazione e areazione naturale.
- La zona servizi e ristorazione è accessibile dal disimpegno accessibile dalla reception e che consente anche l'uscita all'esterno a ridosso della centrale termica. Tramite questo ampio disimpegno si può accedere al vano lavanderia ai servizi igienici destinati al personale e divisi per sesso, ad un ampio magazzino e alla cucina. Tali vani se completi delle varie finiture sono in mediocre stato di conservazione e in particolare modo la lavanderia e la cucina, dove sono ben visibili gli impianti danneggiati per lo smontaggio delle varie attrezzature. La cucina vera e propria si completa anche di una zona lavaggio e di un disimpegno di collegamento con le due zone ristorante, dove la prima è delimitato per tre lati dai vani confinanti e il quarto, prospiciente sull'esterno, con vetrata a portafoglio in alluminio. La seconda sala risulta in parte all'aperto e in parte con vetrate, come ben si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.
- Dalla hall è possibile accedere alle prime dodici camere tramite un ampio disimpegno lungo in totale circa ml. 60,00 e di larghezza costante pari a ml.

1.50, rifinito con pavimento in moquettes, pareti con pittura chiara e controsoffitto in doghe di alluminio. Le camere presentano una larghezza media di ml. 3,85 circa e una lunghezza variabile da ml. 8,55 a ml. 8,35. All'interno di tale spazio sono stati realizzati i relativi bagni di forma rettangolare. Tutte le camere hanno accesso in una zona esterna pertinenziale. In particolare le prime sei camere godono di uno spazio rifinito con pavimentazione in mattoni di cemento e copertura precaria con struttura in legno e incannucciato. Le restanti sei camere hanno uno spazio esterno a uso esclusivo essendo presenti i setti di divisione fra le varie pertinenze, la copertura con solaio a sbalzo e pavimentazione leggermente rialzata rispetto al piano campagna circostante.

Al piano primo esistono altre trenta camere, accessibili da due ascensori e da un vano scala, comune direttamente prospiciente sull'unico disimpegno.

Le prime dodici camere, che sono state costruite sul solaio di copertura di quelle a piano terra, presentano la stessa sagoma rettangolare anche se alcune sono di lunghezza inferiore per la presenza di un terrazzo pertinenziale con vista all'esterno e delimitato da muretti intermedi.

Invece le sei camere poste sul confine laterale sinistro presentano le stesse dimensioni di quelle poste a piano terra, nonché godono dello stessa veranda coperta pertinenziale.

Il corpo di fabbrica centrale comprende un disimpegno su cui prospettano cinque camere sul prospetto principale e sei camere su quello retrostante.

Quattro delle cinque camere sul prospetto principale misurano una lunghezza media pari a circa ml. 6,50 e una larghezza netta di ml 4,00, ivi compreso il bagno ubicato a ridosso dell'ingresso e la veranda antistante coperta posta sul prospetto principale.

La quinta camera si compone di due vani comunicanti fra loro ed entrambi accessibili dall'esterno, del bagno e di una veranda chiusa su tre lati.

Le sei camere retrostanti sono invece di forma rettangolare, di larghezza media variabile da ml. 3,70 a 4,00 e lunghezza di ml. 8,05.

All'interno della sagoma esiste un bagno di forma rettangolare, mentre l'illuminazione diretta di ciascuna camera è garantita da una vetrata posta sul muro retrostante e da una porta che consente l'accesso all'esterno dove è stata creata una piccola veranda pertinenziale con pavimento alla stessa quota del terreno, con struttura in legno e plexiglass.

L'ultimo copro di fabbrica si compone di un disimpegno centrale e sette camere ubicate sui due lati esterni.

Le tre camere poste sul prospetto retrostante sono di forma rettangolare o quadrata e complete di bagno, anche se prive di qualsiasi uscita esterna, mentre le quattro camere realizzate sul prospetto principale sono di forma rettangolare, per una larghezza netta mediamente pari a ml. 3,90 e lunghezza media di ml. 5,90, ivi compreso un bagno di forma quadrata o rettangolare.

L'illuminazione diretta di ogni camera è garantita da ampie finestre poste sul prospetto principale.

Le opere di finiture delle camere sono di fattura normale e comprendono la divisione fra camera e bagno in gran parte realizzata con pannelli in cartongesso, il pavimento in ceramica e solo in alcune camere in parquet laminato, le pareti rifinite con pittura di colore chiaro, il pavimento e rivestimento dei bagni in ceramica, pezzi sanitari in porcellana nazionale e lavabi incassati in basi di marmo.

Gli infissi esterni in alluminio elettrocolorati di colore bianco con vetro camera, mentre gli infissi interni in legno tamburato di colore marrone e privi di qualsiasi apertura elettrica o scheda magnetica.

Oltre alle strutture ubicate a piano terra e primo, è stato realizzato, sfruttando le pendenze del terreno, un piano seminterrato che conduce a due piscine, di

cui una coperta, che comunque si trovano alla stessa quota del terreno circostante, come si evince dalle foto allegate alla presente.

Infatti sia dall'ascensore che dal vano scala ubicati a nella zona lavanderia e a confine anche con la reception, si può accedere al corpo di fabbrica seminterrato composto da un disimpegno che conduce sia ai servizi igienici e di seguito nella piscina coperta con relativi camminamenti su due lati.

La piscina vera e propria è coperta con una struttura in vetro e alluminio completamente apribile mentre le pareti sono scorrevoli a scomparsa e realizzati in alluminio e plexiglass.

Lo stesso plexiglass è utilizzato per coprire i due camminamenti perimetrali.

Adiacente a tale struttura esiste una seconda piscina composta da una zona per adulti e da una vasca per bambini.

Quanto descritto si trova in pessimo stato di conservazione e abbandono, tanto che i materiali di finitura necessitano di una ristrutturazione totale.

Lo stesso dicasi per gli impianti che si trovano a secondo piano interrato e ubicati all'interno di tre vani, di forme e dimensioni diverse, che sono attualmente di difficile accesso.

Oltre alla struttura principale esiste anche un piccolo lotto di terreno confinante con quello ove è ubicata la struttura ma pertinenziale al complesso alberghiero in quanto sono stati realizzati dei lavori consistenti in una vasca interrata e una struttura priva di copertura.

Tali manufatti sono in completo stato abbandono e la loro destinazione non è identificabile sul posto, né tantomeno sugli elaborati progettuali.

Nel Catasto Terreni è sempre intestato a

identificato al foglio 4, p.lla 361, pascolo, classe 2, superficie mq 320,00, RD € 0,10, RA € 0,05.

Nel vigente strumento urbanistico di Casole D'Elsa è classificato come zona omogenea B.1 – zone esterne ai centri abitati destinate ad attrezzature

ricettive - , come si evince anche dal certificato di destinazione urbanistico rilasciato in data 14/07/2022.

2) Terreno in Casole D'Elsa, distinto nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 18

Trattasi di un terreno sito in agro di Casole D'Elsa e confinante sia con la Strada Provinciale n. 27 e sia con una strada vicinale sterrata.

Nel Catasto Terreni è identificato al foglio 4, p.lla 18, seminativo arborato, classe 5, superficie mq 7.940,00, RD € 5,33, RA 5,33.

Confina nell'insieme con strada Provinciale n. 27 e con strada interpoderale in parte difficilmente accessibile.

Il terreno presenta una forte pendenza che ne limita la coltivazione e l'accesso con mezzi meccanici.

Nel vigente strumento urbanistico di Casole D'Elsa è classificato come zona E – destinata ad uso agricoli – e nel P.T.C. di Siena in parte come area di pertinenza paesaggistica.

3) Terreni in Casole D'Elsa, distinti nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 103, p.lla 174, p.lla 337 e p.lla 338

Come già accennato nelle premesse tutte le particelle sono confinanti tra loro e costituiscono un unico appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Casole D'Elsa in località Acquaviva ed accessibile sia dalla Strada Provinciale n. 27 sia dalla strada interpoderale, denominata Crecinella, che lambisce uno dei confini della particella n. 338; il tutto come meglio si evince dall'estratto di mappa catastale e da quello ricavato da google maps, allegati alla presente.

I fondi in questione sono privi di confini lapidei sia perimetrali che intermedi e quindi di difficile identificazione.

Durante il sopralluogo si è potuto notare che il fondo nella sua intera consistenza presenta una forte pendenza che ne limita sicuramente qualsiasi tipo di coltivazione e risulta in completo stato di abbandono.

Nel Nuovo Catasto Terreni risulta intestato a ^{***} e
così identificato:

- foglio 4, p.lla 103, seminativo arborato, classe 5, superficie mq 3.430,00, RD € 2,30, RA € 2,30;
- foglio 4, p.lla 174, seminativo, classe 5, superficie mq 150,00, RD € 0,11, RA € 0,15;
- foglio 4, p.lla 337, pascolo, classe 2, superficie mq 12.290,00, RD € 3,81, RA € 1,90;
- foglio 4, p.lla 338, pascolo, classe 2, superficie 5.450,00, RD € 1,69, RA € 0,84.

In totale la superficie catastale ammonta a mq 21.320,00.

Dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Responsabile dell'Aera Tecnica del Comune di Casole D'Elsa in data 14/07/2022, si evince, fra l'altro, che le p.lle 174 103, 337 e 338 del foglio 4 ricadono in Zona Territoriale Omogena E " Zone destinate ad usi agricoli" di cui all'art. 77.5 delle N.T.A. .

Le p.lle n. 103, 337 e 338 nel P.T.C. di Siena ricadono in parte come aree di pertinenza paesaggistica.

CRITERI ESTIMATIVI E VALUTAZIONE

Completata la descrizione della massa immobiliare facente parte del ^{***}
si può passare alla determinazione del probabile valore di mercato.

Trattandosi di suoli con destinazione prettamente agricola e di una struttura ricettiva non vi è dubbio che la stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi.

Per tale motivo sono stati eseguiti sul mercato locale una serie di ricerche al fine di acquisire i prezzi medi normalmente applicati per la compravendita di

immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame ed effettivamente avvenute in tempi recenti.

Sono tati considerati anche i prezzi riportati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare da parte dell'Agenzie delle Entrate che sicuramente rappresentano un punto di riferimento per una congrua valutazione estimativa.

Acquisiti una serie di prezzi unitari, eliminando quelli eccezionali che non possono rappresentare la reale espressione del mercato locale, si è costituita una scala di valori al fine di scegliere quelli che possono ritenersi più congrui per la valutazione di ogni cespite immobiliare preso in esame con la presente consulenza tecnica d'ufficio.

Nel caso specifico bisogna comunque tener conto di una serie di fattori che incidono sulla determinazione del valore probabile di mercato e che possono essere in sintesi così elencati:

- i terreni di cui al lotto n. 1) e n. 2) presentano delle caratteristiche morfologiche caratterizzate da un pendio notevole, tipica della zona e che sicuramente impedisce o quantomeno limita delle coltivazioni stagionali. Se pur accessibili da strade interpoderali, anche se per alcuni tratti scarsamente identificabili, risulta alquanto difficoltoso qualsiasi opera propedeutica a qualsiasi tipo di coltivazione. Pertanto l'utilizzo è limitato alla piantagione di alberi o da destinare solo al pascolo.
- La struttura alberghiera presenta alcune ambienti in mediocre stato di conservazione, sia per la mancanza di qualsiasi opera di manutenzione e sia per i danni provocati agli impianti a seguito dello smontaggio della attrezzature poste nel vano cucina.
- Le piscine, sia interna che esterna, sono in pessimo stato di conservazione e il ristagno di acqua lurida sicuramente provoca dei danni alle finiture e sicuramente anche ai relativi impianti;

- Tutti gli impianti, sia interni (idrico, fognante, riscaldamento e condizionamento) che esterni (impianto antincendio) sono in mediocre stato e necessitano di una ristrutturazione e adeguamento alle normative vigenti;
- Il verde pertinenziale è stato ormai stato sopraffatto dalla vegetazione spontanea e qualsiasi impianto di irrigazione è da ritenersi ormai inutilizzabile.
- La collocazione della struttura, se pur godendo di una ottima vista panoramica, è molto periferica, servito solo da una strada provinciale e poco baricentrica rispetto ai più importanti centri abitati della zona e servizi di trasporto pubblico.

Sulla base di queste obiettive considerazioni si può stabilire il probabile valore di mercato di ogni immobile, così come sopra descritto, secondo il seguente schema:

- 1) **Albergo in Casole D'Elsa, Località Acquaviva, piano S2-S1-T-1, distinto nel Catasto Urbano al foglio 4, p.lla 389 e terreno distinto nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 361**

Dalla elaborazione delle misurazioni eseguite in loco si sono ricavate le seguenti superfici coperte:

superficie coperta piano seminterrato, compresa piscina coperta con struttura intelaiata = mq 315,00 circa

piazzale esterno pertinenziale = mq 97,00 circa

superficie coperta piano terra = mq 1.435,00 circa

superficie centrale termica = mq 40,00 circa

superficie coperta piano primo = mq 1.150,00 circa

verande pertinenziali = mq 130,00 circa

Calcolo estimativo

Superficie coperta seminterrato = mq 315,00 x € 450,00 = € 141.750,00

piazzale esterno pertinenziale = mq 97,00 x 0,50 x € 450,00 = € 21.825,00

Superficie coperta piani superiori (piano terra e primo) = mq (1,435,00 + 1,150,00) = mq 2.495,00 x € 800,00 = € 1.996.000,00

Superficie verande pertinenziali = mq 130,00 x 0,50 x € 800,00 = € 52.000,00

Piscina esterna con relativi sottoservizi = a corpo € 20.000,00

Superficie scoperta pertinenziale = a corpo € 70.000,00

Sommano € 2.301.575

Terreno pertinenziale distinto catastalmente al foglio 4, p.lla 361 = mq 320,00 x € 100,00 = € 32.000,00

TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1 € 2.333.575,00 che si arrotonda precauzionalmente a **€ 2.330.000,00**

2) Terreno in Casole D'Elsa, distinto nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 18

Come già detto il terreno in questione è identificato nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 18, seminativo arborato, classe 5, superficie mq 7.940,00, RD € 5,33, RA 5,33.

Sulla base di quanto descritto e considerando soprattutto la forte inclinazione del fondo che lo rende non coltivabile si ritiene giusto assegnare il seguente probabile valore di mercato:

mq 7.940,00 x € 0,20 = € 1.588,00 che si arrotonda a **€ 1.500,00**

3) Terreni in Casole D'Elsa, distinti nel Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 103, p.lla 174, p.lla 337 e p.lla 338

Nel Nuovo Catasto Terreni risulta intestato a **.....** e così identificato:

- foglio 4, p.lla 103, seminativo arborato, classe 5, superficie mq 3.430,00, RD € 2,30, RA € 2,30;
- foglio 4, p.lla 174, seminativo, classe 5, superficie mq 150,00, RD € 0,11, RA € 0,15;

- foglio 4, p.lla 337, pascolo, classe 2, superficie mq 12.290,00, RD € 3,81, RA € 1,90;
- foglio 4, p.lla 338, pascolo, classe 2, superficie 5.450,00, RD € 1,69, RA € 0,84.

In totale la superficie catastale ammonta a mq 21.320,00 che moltiplicata per il valore unitario pari a € 0,50 si ottiene il probabile valore di mercato in € 10.660,00 che si arrotonda a **€ 10.500,00**.

Tanto ad evasione dell'incarico affidatomi



Si allega alla presente:

documentazione fotografica;

visure catastali;

estratto di mappa;

certificato di destinazione urbanistica.