

TRIBUNALE DI SIENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 90/2022 RGE

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Perizia di stima

IL TECNICO ESTIMATORE

[REDACTED]

Allegato A: N.T. Atto di provenienza

Allegato B: Estratto di mappa catastale

Allegato C: Documentazione Fotografica

Allegato D: CDU



31/07/2023



(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;

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;
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;
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, accessori e i millesimi di parti comuni. 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, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;
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;
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;
10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
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;
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 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;
 13. alleggi, 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;
 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);
 15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
 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.);
 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;

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

Ciò premesso:

la scrivente esperto stimatore:

avendo effettuato l'accesso al compendio pignorato di concerto con il custode giudiziario nominato dall'illustrissimo giudice dell'esecuzione, in data 16 marzo 2023;

avendo effettuato gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti necessari allo svolgimento del proprio incarico;

di seguito presenta relazione peritale dando risposta ai singoli quesiti come richiesto dal signor Giudice dell'Esecuzione:

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;**

La scrivente esperto stimatore ha preso visione del fascicolo al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art 567 co. 2 c.p.c. depositata nello stesso. Presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Si segnala però che nella certificazione notarile non è stata inserita la provenienza nel ventennale antecedente al pignoramento, della porzione di terreno facente parte del compendio pignorato individuato al Catasto Terreni di Siena al foglio 18 del Comune di Chianciano Terme particella 462 per complessivi mq 1.490, di cui si tratterà nei paragrafi a seguire. All'uopo alla lettera 'A' si allega la nota di trascrizione dell'atto di provenienza relativo.

I **dati catastali** dei beni che compongono il compendio pignorato sono i seguenti:



Unità immobiliari distinte al **CATASTO URBANO di Siena:**

- Unità immobiliare sita in Comune di Chianciano Terme (SI) in via Le Piane 35 distinta al **Catasto Urbano di Siena al foglio 18 particella 462 graffata 171 subalterno 5** Categoria F/2, intestata catastalmente [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1.

Poiché tali immobili sono censiti in categoria 'F2' in virtù di variazione catastale del 17/11/2020 in atti dal **18/11/2020 "FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO"**, ai sensi dell'art 3 del Decreto del Ministero delle Finanze 28/1998 "costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado", non sono quindi presenti planimetrie catastali presso l'Agenzia dell'Entrate-Ufficio del Territorio-Servizi Catastali.

Unità immobiliari distinte al **CATASTO TERRENI di Siena:**

- Unità immobiliare sita in Comune di Chianciano Terme (SI) in via Le Piane 35 distinta al **Catasto Terreni di Siena al foglio 18 particella 171** Qualità ENTE URBANO 41 are e 40 centiare.
- Unità immobiliare sita in Comune di Chianciano Terme (SI) in via Le Piane 35 distinta al **Catasto Terreni di Siena al foglio 18 particella 462** Qualità ENTE URBANO 14 are e 90 centiare.

Le identificazioni catastali delle unità immobiliari fin qui descritte, corrispondono a quelle riportate nella nota di trascrizione dell'Atto Esecutivo o Cautelare – Ordinanza di Sequestro Conservativo del 07/01/2021 R.P. 44 a favore di [REDACTED]

La provenienza al ventennio del compendio pignorato distinto al Catasto Urbano di Siena al foglio 18 particella 462 graffata 171 subalterno 5 risulta quindi essere la seguente:

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 gli immobili allora distinti al Catasto Urbano di Siena al foglio 18 del Comune di Chianciano Terme con i mappali 171 e 462 subb.ni 1,2,3 e 4 (successivamente soppressi e fusi nel mappale 171 e mappale 462 sub 5 graffati VARIAZIONE IN ATTI dal 18/11/2020) sono pervenuti da il fondo [REDACTED]

[REDACTED] mediante atto di compravendita a rogito del dott. [REDACTED] in data **04/11/2020** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data **09/11/2020** ai numeri 3720/2630. La Nota di Trascrizione è allegata alla lettera 'A'. Di seguito i vincoli e la Convenzione Edilizia a favore del Comune di Montepulciano evidenziati nella Sezione D della Nota di Trascrizione medesima:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE IL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE (FIA ITALIANO RISERVATO) ISTITUITO IN FORMA CHIUSA DENOMINATO "[REDACTED] RISERVATO IMMOBILIARE ISTITUITO IN FORMA CHIUSA" E' GESTITO [REDACTED]

[REDACTED], SI RICHIAMANO: * VINCOLO PAESISTICO AI SENSI DELL'ART. 139 DEL D.LGS N. 490/99 (EX ART. 1 LEGGE 1497/39) DI CUI AL D.M. 21 DICEMBRE 1967 E D.M. 24 DICEMBRE 1970; * VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 1923 N. 3267. * TUTELA IGIENICA DELLE SORGENTI TERMALI AI SENSI DELL'ART 89 DELLE N. T., SONO STATE RICHIAMATE ALTRESI' LA CONVENZIONE EDILIZIA A FAVORE DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO A [REDACTED] IN DATA 9 SETTEMBRE 2005 N. 1941 DI REP., TRASCRITTA A MONTEPULCIANO IL 20 SETTEMBRE 2005 AI NN. 4681/2790 IN FORZA DELLA QUALE [REDACTED] TE CAUSA DELL'ODIERNA PARTE VENDITRICE, SI E' IMPEGNATA "...A MANTENERE DESTINATE LE PORZIONI DEL FABBRICATO COSTITUENTI AMPLIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 97 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI CHIANCIANO TERME, QUALI RISULTANTI DAGLI ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA, AD ACCESSORI DEL FABBRICATO ADIBITO AD ALBERGO, IMPEGNANDOSI ALLA DEMOLIZIONE DI TALI LOCALI ACCESSORI NEL CASO IN CUI L'ALBERGO DOVESSE CAMBIARE DESTINAZIONE D'USO, I LOCALI ACCESSORI VENGONO VINCOLATI ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE DI AMBIENTI COLLETTIVI E NON POTRANNO ESSERE UTILIZZATI PER FUNZIONI PRIVATE, QUALI CAMERE O SIMILI." PARTE ACQUIRENTE SI E' IMPEGNATA, COSI' COME PREVISTO NELLA SOPRA MENZIONATA CONVENZIONE, AD INSERIRE NEGLI EVENTUALI ATTI DI TRASFERIMENTO O DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI UNA CLAUSOLA CON CUI VENGANO ASSUNTI ANCHE DALL'ACQUIRENTE O DAGLI ACQUIRENTI GLI OBBLIGHI DI CUI ALLA MEDESIMA CONVENZIONE. SI RICHAMA TUTTO QUANTO CONTENUTO NEL TRASCRIVENDO ATTO.



- al fondo [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 i beni erano pervenuti mediante atto ricognitivo cambio gestione fondo a rogito [REDACTED]
- [REDACTED] **OMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO** [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 i beni erano pervenuti mediante atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito d [REDACTED] b trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data **06/10/2008** ai n.ri 4660/2973 a [REDACTED] FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Milano [REDACTED] che il fondo con decorrenza 01/09/2008 è gestito dalla [REDACTED] e [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] 03/2009 mutamento di rapporto di gestione su fondo immobiliare di tipo chiuso.
- alla [REDACTED] **TIPO CHIUSO** con sede in Milano codice fiscale 13465930157 per il diritto di proprietà per 1/1 gli immobili allora individuati al Catasto Terreni di Siena al foglio 18 Chianciano Terme particella 462 di are 14 e 90 centiare ed al Catasto Fabbricati di Siena al foglio 18 Chianciano Terme particella 171 sono pervenuti tramite atto di conferimento in società a rogito dott Carlo Marchetti notaio in Milano, atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data **28/10/2005** ai n.ri [REDACTED]. Annotazione n°329 del 03/06/2019 [REDACTED] IMMOBILIARE CHIUSO.
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 gli immobili allora individuati al Catasto Terreni di Siena al foglio 18 Chianciano Terme particella 462 di are 14 e 90 centiare ed al Catasto Fabbricati di Siena al foglio 18 Chianciano Terme particella 171 sono pervenuti tramite atto [REDACTED] Capasso notaio in Roma atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data **22/03/2004** ai n.ri 1928/1443 dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED];
- alla [REDACTED] con sede in Roma codice fiscale 06825791004 per il diritto di proprietà per 1/1 gli immobili allora individuati al Catasto Terreni di Siena al foglio 18 Chianciano Terme particella 462 di are 14 e 90 centiare ed al Catasto Fabbricati di Siena al foglio 18 Chianciano Terme particella 171 sono pervenuti per effetto di decreto di trasferimento del Ministero dell'Economia e delle Finanze trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data **22/03/2004** ai n.ri 1927/1443 dall'ISTITUTO [REDACTED] n [REDACTED]
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 la porzione di terreno allora individuata al Catasto Terreni di Siena al foglio 18 Chianciano Terme particelle 460 e 462 per complessivi mq 1.490 è pervenuta mediante atto di compravendita a rogito dott Maurizio Misurale notaio in Roma trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data **27/12/1991** ai n.ri 5972-4124 da Fasola Bologna Alfredo codice fiscale [REDACTED] Tale porzione di terreno si dà atto nella Nota di Trascrizione del titolo medesimo ricade nel comprensorio di un Consorzio, costituito a rogito del dott Giulio Cinelli allora notaio in Chiusi in data 19 novembre 1962 rep. n. 37690 reg.to a Sarteano il 07/12/1962 al n.536, avente lo scopo di provvedere alla costruzione, conservazione, manutenzione, pulizia, custodia della strada del comprensorio;
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 gli immobili allora individuati al Catasto Terreni di Siena al foglio 18 Chianciano Terme particelle 171 e 437 per complessivi mq 4.140 sono pervenuti mediante atto di compravendita a rogito dott Pietro Fea notaio in Roma trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data **15/01/1976** ai n.ri 137/91 [REDACTED]
- Si segnala che nella certificazione notarile non è stata inserita la provenienza nel ventennale antecedente al pignoramento della porzione di terreno allora individuato al Catasto Terreni di



Siena al foglio 18 Chianciano Terme particelle 460 e 462 per complessivi mq 1.490. Si allega alla lettera 'A' la nota di trascrizione dell'atto di compravendita relativo.

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.**

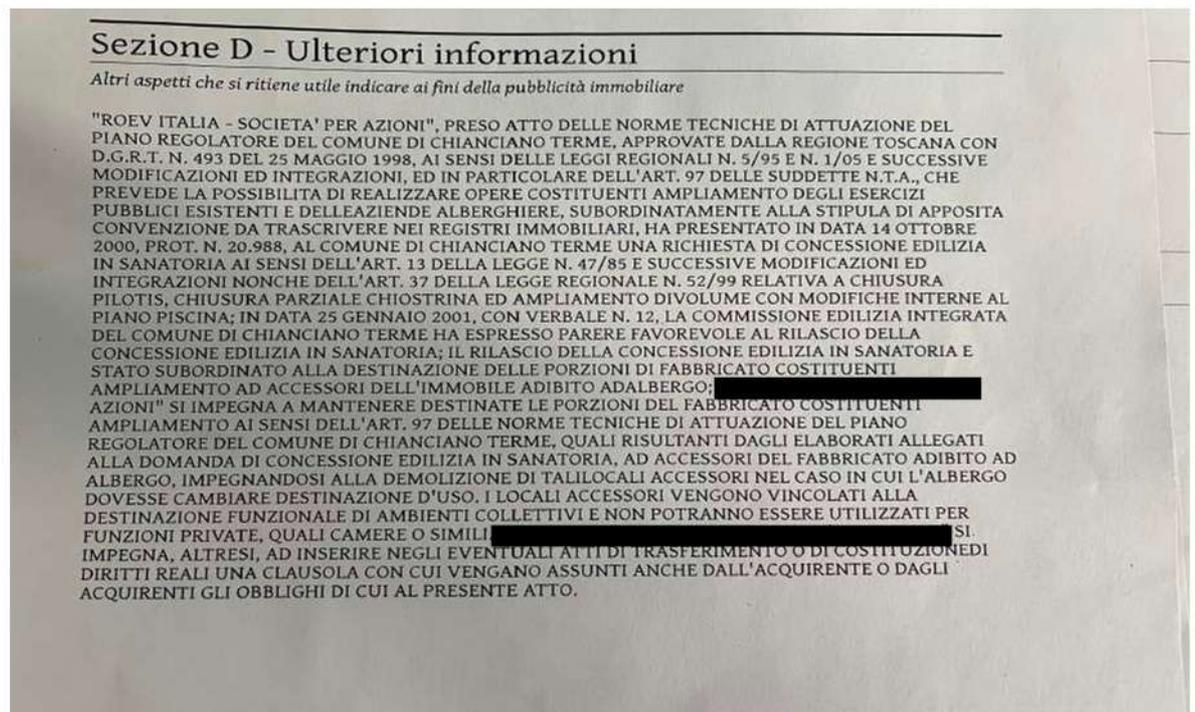
Di seguito alla lettera 'B' si allega l'estratto di mappa catastale. Poiché l'unità immobiliare sita in Comune di Chianciano Terme (SI) in via Le Piane 35 distinta al **Catasto Urbano di Siena al foglio 18 particella 462 graffata 171 subalterno 5** è censita in categoria 'F2' in virtù di variazione catastale del 17/11/2020 in atti dal **18/11/2020** "FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO", ai sensi dell'art 3 del Decreto del Ministero delle Finanze 28/1998 "costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado", non sono presenti planimetrie catastali presso l'Agenzia dell'Entrate-Ufficio del Territorio-Servizi Catastali.

Nell'allegato 'A' si allegano la Nota di Trascrizione del titolo di provenienza ai debitori del compendio pignorato.

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.**

Le formalità pregiudizievoli relative agli immobili pignorati sono le seguenti:

- Trascrizione in data 20/09/2005 al n°2790 del R.P. della Conservatoria dei RR.II di Montepulciano Pubblico ufficiale [redacted] a favore del Comune di Chianciano Terme contro [redacted] sede a [redacted] all'immobile allora distinto al Catasto Urbano di Siena al foglio 18 del Comune di Chianciano Terme particella 171 categoria D2 - ALBERGHI e PENSIONI. Di seguito gli impegni contenuti nella Convenzione Edilizia medesima evidenziati nella Sezione D della Nota di Trascrizione medesima:



- Iscrizione in data 26/11/2020 al n°540 del R.P. della Conservatoria dei RR.II di Montepulciano di ipoteca volontaria in favore [redacted]

con sede in [REDACTED] con sede a [REDACTED] per la somma complessiva di Euro 800.000,00 a garanzia di debito di pari importo;

- Trascrizione in data 07/01/2021 al n°44 del R.P. della Conservatoria dei RR.II di Montepulciano di Atto Esecutivo o Cautelare – Ordinanza di Sequestro Conservativo, pubblico ufficiale Tribunale [REDACTED] sede in [REDACTED] sugli immobili oggetto della procedura 90/2022 RGE;
- Trascrizione in data 10/05/2021 al n°1432 del R.P. della Conservatoria dei RR.II di Montepulciano di domanda giudiziale di nullità ed inefficacia dell'atto di assenso ad ipoteca volontaria in data 24 novembre 2020 n.241/169 di rep. [REDACTED] iscritto a Montepulciano in data 26 novembre 2020 ai numeri 3967/540, per simulazione assoluta ecc., a favore [REDACTED]

grava sugli immobili oggetto della procedura 90/2022 RGE.

- Trascrizione in data 09/01/2023 al n°76 del R.P. della Conservatoria dei RR.II di Montepulciano di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, pubblico ufficiale dott Marco Avagliano notaio a Corcheto (MI) a favore di Società immobiliare Agricola Luxemburghese S.R.L. con sede a Milano codice fiscale 02541090151 relativamente agli immobili oggetto [REDACTED] fiscale 10700760969. Di seguito le annotazioni nella Sezione D della Nota di Trascrizione medesima:

Relativamente all'unità negoziate n. 1 Per il diritto di [REDACTED]
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

[REDACTED] I CUI
[REDACTED] HA ACCETTATO E ACQUISTATO - SECONDO
ALL'ARTICOLO 3 DEL TRASCASCRIVENDO ATTO - LA QUOTA DEL 50% (CINQUANTA PER CENTO) DELLA
PIENA PROPRIETA', E PIU' IN GENERALE DI TUTTI GLI ALTRI DIRITTI RELATIVI AL COMPLESSO
IMMOBILIARE IN COMUNE DI CHIANCIANO TERME (SI), VIA LE PIANE N. 35, E PRECISAMENTE: - INTERO
FABBRICATO, DA ANNI IN STATO DI ABBANDONO E DEGRADO, GIA' DESTINATO AD ALBERGO,
COSTITUITO DA DUE CORPI DI FABBRICA TRA LORO COLLEGATI, SVILUPPANTESI SU CINQUE PIANI
(SOTTERRANEO SECONDO, SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO, OLTRE A COPERTURA PIANA), CON AMPIA
ZONA ESTERNA DESTINATA A PRATO E A PARCHEGGIO AUTO, IL TUTTO DISTINTO NEL CATASTO DEL
PREDETTO COMUNE, COME SEGUE: * AL CATASTO FABBRICATI: - FOGLIO 18, PARTICELLA 171 GRAFFATA
ALLA PARTICELLA 462, SUBALTERNO 5, VIA LE PIANE, N. 35 PIANO S1-T-S2-1-2, CATEGORIA F/2, IN
VIRTU' DI VARIAZIONE PER FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE PRESENTATA PRESSO L'AGENZIA
DELLE ENTRATE, DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA, UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO, SERVIZI
CATASTALI, IN DATA 17 NOVEMBRE 2020, IN ATTI DAL 18 NOVEMBRE 2020, N. 16043.1/2020, PRATICA N.
S100346303; INTESATATO, CONFORMEMENTE ALLE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI, ALLA
SUDDETTA PARTE ALIENANTE; * AL CATASTO TERRENI: - FOGLIO 18, PARTICELLA 171, ENTE URBANO,
SUPERFICIE METRI QUADRATI 4. 140; - FOGLIO 18, PARTICELLA 462, ENTE URBANO, SUPERFICIE METRI

Richiedente SALERNO Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione UTC: 2023-01-09T10:56:09.874335+01:00

Registro generale n. 89 Presentazione n. 13 del 09/01/2023

Registro particolare n. 76

QUADRATI 1. 490. DETTO IMMOBILE RISULTA CONFINANTE, A CORPO, DA NORD VERSO EST, CON: VIA LE PIANE, PROPRIETA' ALLA PARTICELLA 172 DEL FOGLIO 18, ALTRA PROPRIETA', PROPRIETA' ALLE PARTICELLE 227 E 461 ENTRAMBE DEL FOGLIO 18. IL TUTTO SALVO ERRORI E COME MEGLIO IN FATTO. LE PARTI HANNO CONVENUTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1523 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, CHE LA PARTE ACQUIRENTE ACQUISTERA' LA PROPRIETA' DI QUANTO IN OGGETTO A SEGUITO DELL'INTEGRALE PAGAMENTO DEL PREZZO, COME PATTUITO ALL'ARTICOLO 2 DEL TRASCASCRIVENDO ATTO.

Sul compendio pignorato risultano essere presenti i seguenti vincoli:

- il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 136 del D.Lgs n°490/99 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" e più precisamente in zona collinare del territorio del Comune di Chianciano Terme D.M. 24/02/1970 G.U. 100 del 1970 normate all'art 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale di Chianciano Terme,
- il vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30/12/1923 n°3267,
- in parte il vincolo di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale delle sorgenti termali artt 6-9 della Relazione di fattibilità geologica del P.O.,
- in piccola parte il vincolo ai sensi dell'art 142 comma 1 del D.Lgs 42/2004 "Aree tutelate per legge" punto g) territori coperti da foreste e boschi,
- il vincolo di destinazione delle porzioni di fabbricato costituenti ampliamento ad accessori del fabbricato adibito ad albergo con impegno alla demolizione di tali locali accessori nel caso in cui l'albergo dovesse cambiare destinazione d'uso. Il tutto come da convenzione a rogito [redacted] in data 9 novembre 2005 n°1941 di rep. trascritto a Montepulciano il 20 settembre 2005 ai nn.4681/2790.

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 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 pignorate non sono parte di un condominio formalmente costituito. Relativamente alla porzione di terreno distinta al Catasto Terreni di Siena al foglio 18 del Comune di Chianciano Terme particella 462 si dà atto nella Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita a rogito dott [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data **27/12/1991** ai n.ri 5972-4124, che ricade nel comprensorio di un Consorzio, costituito a rogito d [redacted] reg.to a Sarteano il 07/12/1962 al n.536, avente lo scopo di provvedere alla costruzione, conservazione, manutenzione, pulizia, custodia della strada del comprensorio.

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.**

Non risulta alla scrivente esperto stimatore la presenza di diritti demaniali e/o usi civici relativamente al compendio pignorato.

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.**

Relativamente alle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente si rimanda alla risposta al quesito n°3 del signor giudice.

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, accessori e i millesimi di parti comuni. 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.). Specifichi 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, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

Il compendio pignorato è situato in via Le Piane n°35 in un'area urbana del Comune di Chianciano Terme caratterizzata dalla presenza di civili abitazioni in fabbricati pluripiano, aree verdi e da strutture turistico ricettive per lo più in stato di abbandono, ed è posto a circa quattrocento metri dall'inizio della strada provinciale (SP) n° 40 Traversa Amiata Chianciano (già strada della Vittoria) in direzione sud ovest rispetto al centro storico di Chianciano Terme [REDACTED] chilometri.

Trattasi di un complesso architettonico di notevoli dimensioni costruito nel 1973 con struttura portante in travi e pilastri in conglomerato cementizio amato e copertura piana, destinato ad attività turistico-ricettiva, attività dismessa da anni, complesso in stato di completo abbandono costituito da due corpi di fabbrica di tre piani fuori terra e due piani seminterrati tra loro collegati sia fuori terra che sottoterra circondati da un'area a verde e da percorsi pavimentati che ne costituiscono il sedime, sedime recintato su tre lati mentre sul quarto il confine è rappresentato da un alto muro di contenimento. Completa la consistenza del compendio pignorato un'area scoperta in parte asfaltata ed in parte sterrata destinata a zona parcheggio del complesso turistico-ricettivo per un totale di 22 posti auto come dichiarato nella documentazione tecnica allegata alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art 140 L.R. 1/2005 per opere di manutenzione straordinaria a sanatoria del 23/04/2013 pratica 7404 pec 7404.

All'interno del sedime recintato è presente anche una cabina elettrica in prossimità del cancello di ingresso al sedime medesimo.

Il corpo di fabbrica ubicato a monte (EDIFICIO A) è composto al piano secondo seminterrato da zona benessere con piscina termale con ampie vetrate e soppalco con locali deposito, guardaroba, e sotto stanti servizi igienici con docce, spogliatoi, locali tecnici, locali relax, centrale termica esterna a servizio della piscina. Il piano primo seminterrato è composto da cucina con vani accessori della cucina e sala pranzo con vetrate su terrazza, ai piani terreno e primo da dodici camere da letto ciascuna delle quali provvista di bagno e balcone ed al piano secondo da sei camere provviste di bagno e balcone e con sovrastante terrazza con ripostiglio e solarium.

Il corpo di fabbrica ubicato a valle (EDIFICIO B) dotato di corte interna è composto al piano secondo seminterrato da una area fitness, da vani tecnici e dalla centrale termica dell'intero complesso, al piano primo seminterrato da servizi alberghieri (depositi, lavanderia) e da quattordici camere provviste di servizio igienico e di balcone. Al piano terra oltre ai servizi di piano ed a dieci camere provviste di servizio igienico e di balcone sono presenti la hall di ingresso, il bar, le sale comuni e gli uffici. Al piano primo da diciotto camere provviste di servizio igienico e di balcone; il tutto è sovrastato da solarium raggiungibile attraverso scale esterne.

In totale, la struttura alberghiera è dotata di 72 camere con superfici che variano dai circa 14 metri quadrati di superficie calpestabile con servizi igienici con una superficie calpestabile di circa 3 mq a camere di circa 22 mq di superficie utile e servizi igienici con superficie utile di circa mq 4,00.

I due corpi di fabbrica sono dotati entrambi di scale di sicurezza esterne e di ascensori. Nella cucina è presente il vano montacarichi.

Il compendio versa in condizioni di conservazione e di manutenzione pessime. Parti di controsoffitto sono crollati in più parti dei locali come è possibile verificare nella documentazione fotografica allegata alla lettera 'C'. Sono stati danneggiati ed in buona parte rimossi gli impianti tecnologici esistenti, compresi gli impianti antincendio.

Il compendio pignorato confina con la via comunale Le Piane e [REDACTED] (p.lla 169,265), [REDACTED] (p.lla 172), salvo altri.



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;**

I dati indicati nel pignoramento consentono l'identificazione catastale degli stessi.

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;**

Come già evidenziato nella risposta al quesito n°1 e n°2 del signor Giudice, gli immobili pignorati distinti al Catasto Urbano di Siena al foglio 18 particella 462 graffata 171 subalterno 5 sono censiti in categoria 'F2' in virtù di variazione catastale del 17/11/2020 in atti dal **18/11/2020** "FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO", ai sensi dell'art 3 del Decreto del Ministero delle Finanze 28/1998 "costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado". Non sono quindi presenti planimetrie catastali presso l'Agenzia dell'Entrate-Ufficio del Territorio-Servizi Catastali di tali immobili.

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

Relativamente al Piano Strutturale adottato con Delibera di C.C. n°43 del 18/07/2013 ed approvato con Delibera di C.C.n°72 del 09/12/2013, l'intera area su cui insiste il compendio pignorato rientra nella perimetrazione U.T.O.E. Ambito della riqualificazione e rigenerazione urbana ed in piccola parte in Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard e piccola parte in bosco. E' inoltre qualificata tra le "Invarianti" in quanto Unità di Paesaggio Val di Chiana Senese, per la piccola parte in bosco e per la zona di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale.

Relativamente al Piano Operativo adottato con Delibera di C.C. n°68 del 10/12/2015 ed approvato con Delibera di C.C.n°15 del 02/03/2017, l'intera area rientra nella delimitazione U.T.O.E.: zone connotate da degrado (edifici sottoutilizzati o dismessi) – Isolato Urbano 65R. Di seguito la scheda con i dati dimensionali esistenti dell'isolato 65R e le categorie di intervento/orientamenti per gli interventi.

DATI DIMENSIONALI ESISTENTI rilevati attraverso GIS								P.O. - CATEGORIE DI INTERVENTO / PARAMETRI / ORIENTAMENTI			
num. comparto	sup. territoriale (mq)	sup. fond (mq)	Strade e Spazi pubblici (mq)	volume (mc)	h max.	sup. coperta (mq)	Rc (%)	Parametri Rc (%)	H max*	Indicazioni/Orientamenti per gli interventi	Note
51R/A	17830	16233	1393	109324	23	8011	49	33	19,3	Per l'edificio ricettivo dismesso possibilità di cambio d'uso a fini residenziali (2). Sono consentiti accorpamenti / rifuzioni e tetti giardino con serre solari / giardini d'inverno (1).	1
52A/R	30828	30440	386	208632	25	14201	47	33	19,3	Per l'edificio dismesso, è ammesso cambio d'uso a fini residenziali. Gli interventi di rigenerazione dovranno determinare una migliore dotazione di spazi a verde dell'isolato. Presenza edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale (albergo in attività) (cfr Art. 19 NTA)	1
53M	26133	26133	0	101063	25	9342	33	33	19,3	Per l'edificio alberghiero (Hotel Admiral) è ammessa la presentazione del Piano di Recupero /Varianti al Pdr o permesso convalidato che ripropone le previsioni del precedente Pdr approvato, oggi decaduto, al fine di consentire il completamento. Dovrà essere salvaguardato il giardino di pertinenza all'albergo per il quale sono ammessi giardini d'inverno, pergolati ed altro elemento di arredo fino a 30 mq. E' ammessa la possibilità di ampliamento delle funzioni di servizio alla struttura alberghiera e l'eliminazione della predizione di parcheggio multipiano in quanto non necessaria alla riqualificazione del tessuto urbano. Per la ex Scuola Alberghiera sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa con possibilità di cambio di destinazione a servizi/direzionale/residenze/turistico-ricettivo. Presenza edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale (albergo dismesso). (cfr Art. 19 NTA) Per l'edificio ricettivo dismesso, è ammesso cambio d'uso a fini residenziali.	1
54M	12407	12407	0	20092	16	2330	20	33	19,3	Comparto misto. Per l'edificio ricettivo esistente possibilità di nota 1.	1
55M	11293	10423	868	34202	17	3287	32	33	19,3	Per l'edificio ricettivo in essere (vedi nota 1).	1
56M	3286	3286	0	40144	17	3323	67	33	19,3	Riqualificazione del retro di Piazza Italia. Possibilità di riconfigurazione del 1° piano dell'edificio con nota 1, stabilendo continuità con il verde del parco ristorante e la copertura degli edifici esistenti, che dovrà essere sistemata a verde.	1
57M	15620	15620	0	65683	21	4714	30	33	19,3	Comparto misto. Per Villa Ramena: confronta scheda E.2. Per l'edificio ricettivo dismesso in via Sabatini, è ammesso cambio d'uso a fini residenziali.	1
58A	10124	10124	0	29534	20	3033	38	33		Risultato del Grand Hotel - Conservazione dei caratteri architettonici e tipologici di pregio. Per le parti aggiunte possibilità di riconfigurazione. All'interno del giardino possibilità di realizzare ampliamenti per servizi fino ad un massimo di 300 mq purché organici al fabbricato esistente.	
59M	4719	3890	829	27255	20	8811	8811	33	19,3	Per il "Bar Le Fonti" confronta scheda E.3. Presenza edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale (cfr Art. 19 NTA)	
60M	9242	9242	0	69478	32	4870	47	33	19,3	Per l'edificio ricettivo dismesso possibilità di cambio d'uso a fini residenziali (2). Per gli edifici turistico - ricettivi in essere sono consentiti accorpamenti / rifuzioni e tetti giardino con serre solari / giardini d'inverno (1). Presenza edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale (albergo in attività). (cfr Art. 19 NTA)	1
61M	17913	14402	3533	39701	22	5188	36	33	19,3	Comparto a destinazione mista. Per l'edificio scolastico possibilità di incremento per necessità funzionali, compreso il raddoppio del volume (prescritto in altezza).	1
62R/A	4772	4772	0	13099	19	1817	28	33	19,3	Isolato a funzione residenziale.	1
63A/R	12204	10884	1317	41333	21	3209	29	33	19,3	Isolato a funzione residenziale. Presenza edifici di interesse storico, architettonico, testimoniale (cfr Art. 19 NTA)	1
64R	9667	9667	0	20614	14	2538	26	33	19,3	Isolato a funzione residenziale.	1
65R	19330	8114	11216	22151	17	1946	24	33	19,3	Isolato a funzione residenziale.	1

* il paramentro Hmax non è vincolante per le strutture ricettive, per le quali valgono gli specifici articoli normativi (cfr. artt. 23 e 55 delle NTA)

1) sono consentiti gli interventi di crescita in altezza per volumi tecnici/sistemazioni a verde delle coperture con serre ed elementi similari nell'ambito della ristrutturazione al fine del miglioramento qualitativo-architettonico si rendono possibili interventi di riorganizzazione volumetrica attraverso demolizioni parziali anche interpieno con trasferimento delle volumetrie in copertura contestuale alla realizzazione di tetti giardino

2) i proprietari degli edifici dismessi possono conferire le volumetrie degli immobili nella banca dei volumi per la rigenerazione

3) Incremento dello standard di verde/parcheggi quale riqualificazione del sedime degli edifici oggetto di demolizione per rigenerazione

4) Per gli edifici appartenenti a comparti saturi ma per i quali il R.c. rispetto il lotto di pertinenza sia inferiore al 40%, è ammesso l'incremento di superficie fino al raggiungimento di una superficie coperta pari al 30%.

Contestualmente all'eventuale ampliamento, dovranno essere sistemate le aree libere a giardino o parcheggio

5) NOTA A: in relazione alla prossimità e alle visuali dal Centro Storico, si esclude la crescita in altezza salvo interventi di terrazza/giardino

6) Porticati e logge sono ammessi per un profondità di 3,5 m.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato acquisito per il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 18 particella 462 ed è allegato alla lettera 'D'.

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.

A seguito di accesso agli atti effettuato dalla scrivente presso l'archivio dell'ufficio AREA EDILIZIA URBANISTICA del Comune di Chianciano Terme, di seguito l'elenco degli atti autorizzativi comunali relativi al compendio pignorato:

- Licenza Edilizia n°790/938 del 13 agosto 1971 "Costruzione di un albergo in via Le Piane";
- Autorizzazione di Abitabilità del 26/04/1973 di "Nuova costruzione destinato ad uso albergo";
- Licenza edilizia del 10.04.1973 "Costruzione di due cabine elettriche in località Le Piane";
- Licenza edilizia del 21/05/1973 "Costruzione accesso stradale Hotel Touring";
- Licenza Edilizia n°260 del 01/09/1973 "Ampliamento Hotel Touring";
- Autorizzazione di Abitabilità del 27 agosto 1974 "Ampliamento fabbricato destinato ad uso albergo";
- Asseverazione di opere interne ai sensi dell' art 24 Legge 28/02/1985 del 28/03/1989 "Realizzazione di una scala di comunicazione interna locali area piscina e realizzazione di una parete divisoria per adeguamento funzionale del locale medesimo";
- Concessione edilizia in sanatoria n°4328 del 17 dicembre 1997 "Trasformazione dell'autorimessa dell'albergo in locali annessi all'attività alberghiera quali palestra, studio medico, vasca idromassaggi e locali vari" ;
- Concessione edilizia in sanatoria n°4329 del 18 dicembre 1997 "Realizzazione di magazzino al piano terra mediante chiusura di un porticato";
- Concessione edilizia in sanatoria n°4330 del 17 dicembre 1997 "Trasformazione di un'area a verde in un'area utilizzata per parcheggio autovetture asservita esclusivamente all clientela dell'albergo";
- Concessione edilizia in sanatoria n°4331 del 17 dicembre 1997 "Asservimento di un'area a deposito del gruppo elettrogeno, cabina elettrica, uscita di sicurezza con scala e del bombolone GPL";
- Concessione edilizia in sanatoria n°284/1997 del 10 febbraio 1998 "Chiusura a vetri zona piscina al piano interrato; Diversa distribuzione superfici al piano garage ed al piano piscina;



recupero ed aumento volumi destinati a scannafosso, ampliamenti superfici terrazzi e chiusura n°2 terrazzi per ricavarne n°2 locali”;

- Autorizzazione del 25.09.2000 pos.n°938/15 “ Realizzazione scala esterna antincendio Hotel Spa Deus in via Le Piane 35 ”;
- Denuncia di Inizio di Attività Edilizia prot 2087 del 30.01.2002 “Modifiche interne ridistribuzione dei servizi igienici al piano secondo interrato”;
- Accertamento di conformità in sanatoria art 140 L.R. 1/2005 PEC 7404 Provvedimento prot 6555 del 23/04/2013 “Opere di manutenzione straordinaria – modifica di tramezzature interne, apertura di porte al piano secondo seminterrato ed al piano primo seminterrato ”.

La scrivente durante i due sopralluoghi effettuati presso il compendio pignorato non ha potuto effettuare le misurazioni ed i rilievi necessari per verificare la presenza di eventuali difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo degli atti autorizzativi visionati presso l'ufficio tecnico comunale e lo stato di fatto degli immobili, stante la situazione di avanzato degrado e di abbandono in cui versano gli immobili avvolti nella vegetazione e con parti dei controsoffitti crollati e pericolanti che rendono difficile se non impossibile ispezionare tutti i locali degli immobili. Pertanto la scrivente considererà dal valore di stima una decurtazione pari al 25% per minori garanzie civilistiche e per le eventuali difformità di tipo urbanistico-edilizio o per lo smaltimento di eventuali rifiuti speciali presenti.

Si evidenzia infine che a seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comando Provinciale di Siena VIGILI DEL FUOCO relativamente all'attività sita in Chianciano Terme in via delle Piane 35 attività 66.4.C “Alberghi, pensioni, motel, villaggi albergo, residenze turistico-alberghiere ecc. con oltre 100 posti letti” e 74.1.A “Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW (fino a 350 kW)” dell'Allegato I al D.P.R.151/11 la scrivente ha visionato il verbale di accertamento in materia di Prevenzione Incendi del 29 ottobre 2004 prot 11869 del Comando Provinciale di Siena VIGILI DEL FUOCO nel quale si evidenzia che in occasione dell'ispezione eseguita presso l'Albergo Centro Benessere SPA DEUS sono state accertate difformità a norme di prevenzione incendi per cui si prescriveva l'adeguamento della struttura alberghiera “ nei tempi concessi dalla norma al D.M. 09/04/1994”.

- 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 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;**

Il compendio pignorato al momento del sopralluogo è risultato essere abbandonato da anni.

- 13. alleggi, 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;

Non si rende necessaria la presentazione di tale documentazione essendo il titolare degli immobili pignorati una società a responsabilità limitata.

- 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);**

Non risulta alla scrivente che il compendio pignorato sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

- 15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);**

Gli impianti tecnologici installati (idrico, di scarico, elettrico, termico, di raffrescamento) presso gli immobili oggetto di pignoramento attualmente sono stati manomessi ed in buona parte rimossi.

Relativamente all'Attestato di Prestazione Energetica la scrivente stante l'impossibilità di individuare il numero di iscrizione per le condizioni di degrado in cui versano i macchinari e verificare se l'impianto termico è ancora registrato al catasto impianti termici della Regione Toscana, condizione necessaria per redigere l'attestato medesimo, attualmente non è nelle condizioni di stabilire se tale attestato si renda necessario.

- 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.);**

Il compendio pignorato essendo costituito da un complesso architettonico destinato ad attività alberghiera, dal resede di pertinenza e da un' area urbana contigua destinata a parcheggio, può essere venduto in un **unico lotto**. La descrizione dettagliata dell'Unico Lotto è illustrata nella risposta al quesito n°7 del signor giudice.

- 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 procedimento utilizzato nella valutazione del compendio pignorato da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato per i fabbricati. Il valore finale degli immobili (fabbricati) è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO UNICO LOTTO

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE DEL SEGMENTO DI MERCATO ALBERGHIERO

a) Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (2° semestre 2022)

Le quotazioni di mercato relative pensioni o alberghi nella "microzona catastale" in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

Provincia: SIENA

Comune: CHINCIANO TERME

Fascia/zona: Suburbana/Termale Turistica

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	840	1150	L	4	5,9	L
Magazzini	NORMALE	220	320	L	1	1,4	L
Negozi	NORMALE	1100	1550	L	5,1	7,3	L
Pensioni e assimilati	NORMALE	580	840	L	2,8	3,9	L



b) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliare del territorio consultate hanno fornito dati congrui, stante l'attuale crisi del mercato immobiliare particolarmente sentito nell'ambito alberghiero di Chianciano Terme, con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di strutture aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa similare, i prezzi di mercato per gli alberghi appartenenti allo stesso segmento di mercato (MID MARKET 3-4 stelle) sono mediamente compresi tra euro 600 ed 800 al mq di superficie commerciale.

Il compendio pignorato è situato in via Le Piane n°35 in un'area urbana del Comune di Chianciano Terme caratterizzata dalla presenza di civili abitazioni in fabbricati pluripiano, aree verdi e da strutture turistico ricettive per lo più in stato di abbandono, ed è posto a circa quattrocento metri dall'inizio della strada provinciale (SP) n° 40 Traversa Amiata Chianciano (già strada della Vittoria) in direzione sud ovest rispetto al centro storico di Chianciano Terme dal quale dista circa tre chilometri.

Trattasi di un complesso architettonico di notevoli dimensioni costruito nel 1973 con struttura portante in travi e pilastri in conglomerato cementizio amato e copertura piana, destinato ad attività turistico-ricettiva, attività dismessa da anni, complesso in stato di completo abbandono costituito da due corpi di fabbrica di tre piani fuori terra e due piani seminterrati tra loro collegati sia fuori terra che sottoterra circondati da un'area a verde e da percorsi pavimentati che ne costituiscono il sedime, sedime recintato su tre lati mentre sul quarto il confine è rappresentato da un alto muro di contenimento. Completa la consistenza del compendio pignorato un'area scoperta in parte asfaltata ed in parte sterrata destinata a zona parcheggio del complesso turistico-ricettivo per un totale di 22 posti auto come dichiarato nella documentazione tecnica allegata alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art 140 L.R. 1/2005 per opere di manutenzione straordinaria a sanatoria del 23/04/2013 pratica 7404 pec 7404.

All'interno del sedime recintato è presente anche una cabina elettrica in prossimità del cancello di ingresso al sedime medesimo.

Il corpo di fabbrica ubicato a monte (EDIFICIO A) è composto al piano secondo seminterrato da zona benessere con piscina termale con ampie vetrate e soppalco con locali deposito, guardaroba, e sotto stanti servizi igienici con docce, spogliatoi, locali tecnici, locali relax, centrale termica esterna a servizio della piscina. Il piano primo seminterrato è composto da cucina con vani accessori della cucina e sala pranzo con vetrate su terrazza, ai piani terreno e primo da dodici camere da letto ciascuna delle quali provvista di bagno e balcone ed al piano secondo da sei camere provviste di bagno e balcone e con sovrastante terrazza con ripostiglio e solarium.

Il corpo di fabbrica ubicato a valle (EDIFICIO B) dotato di corte interna è composto al piano secondo seminterrato da una area fitness, da vani tecnici e dalla centrale termica dell'intero complesso, al piano primo seminterrato da servizi alberghieri (depositi, lavanderia) e da quattordici camere provviste di servizio igienico e di balcone. Al piano terra oltre ai servizi di piano ed a dieci camere provviste di servizio igienico e di balcone sono presenti la hall di ingresso, il bar, le sale comuni e gli uffici. Al piano primo da diciotto camere provviste di servizio igienico e di balcone; il tutto è sovrastato da solarium raggiungibile attraverso scale esterne.

In totale, la struttura alberghiera è dotata di 72 camere con superfici che variano dai circa 14 metri quadrati di superficie calpestabile con servizi igienici con una superficie calpestabile di circa 3 mq a camere di circa 22 mq di superficie utile e servizi igienici con superficie utile di circa mq 4,00.

I due corpi di fabbrica sono dotati entrambi di scale di sicurezza esterne e di ascensori. Nella cucina è presente il vano montacarichi.

Il compendio versa in condizioni di conservazione e di manutenzione pessime. Parti di controsoffitto sono crollati in più parti dei locali come è possibile verificare nella documentazione fotografica allegata alla lettera 'C'. Sono stati danneggiati ed in buona parte rimossi gli impianti tecnologici esistenti, compresi gli impianti antincendio.

Il compendio pignorato confina con la via comunale Le Piane e le proprietà [REDACTED] (p.lla 169,265), [REDACTED] (p.lla 172), salvo altri.

In considerazione delle caratteristiche costruttive del complesso architettonico destinato ad attività alberghiera-ricettiva ormai in disuso da anni ed in completo stato di abbandono, le superfici e le consistenze, lo stato di degrado delle finiture e degli impianti tecnologici aspetti questi descritti nei precedenti paragrafi, la collocazione degli immobili in un'area urbana del Comune di Chianciano Terme ormai caratterizzato dalla presenza di attività alberghiere dismesse e per lo più oggetto di esecuzioni immobiliari, si ritiene di poter valutare gli immobili fin qui descritti in **euro 600 al mq di superficie commerciale**.

Agli importi derivati dalle valutazioni andranno poi effettuate delle detrazioni. E precisamente:



- una detrazione pari al 60% determinata dalla necessità di effettuare lavori di riqualificazione e di rifacimento degli impianti tecnologici e delle finiture esterne ed interne della struttura alberghiera comprensiva dell'allontanamento dal loco del materiale di risulta da smaltire nelle specifiche discariche a norma di legge e la sistemazione delle aree esterne attualmente infestate dalla vegetazione e per realizzare gli adeguamenti alle norme di prevenzione incendi;
- una detrazione del 25% per le minori garanzie civilistiche.

Per il computo della superficie commerciale, si considera:

- a) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- b) Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle pareti divisorie interne;
- c) 50% delle superfici pareti portanti perimetrali se condominiali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 50% dell'autorimessa-magazzini
- b) 60% dell'autorimessa se collegata ai vani principali
- c) 35% dei balconi e terrazze coperte
- d) 25% dei balconi e terrazze scoperte
- e) 35% portici e patii
- f) 20% soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima mt 1,50)
- g) 35% locali accessori collegati ai vani principali (altezza minima mt 2,40)
- h) 15% dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 5%)
- i) 10% dei giardini di ville e villini (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 2%)

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

100% superfici calpestabili +100% superfici pareti divisorie interne ed esterne + 100% superfici pareti portanti perimetrali

VALORE COMPLESSIVO dell'UNICO LOTTO

LOTTO UNICO						
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.	
ALBERGO SPA DEUS						
PIANO TERRA						
Superficie non accessoria	1161,03		100%	1.161,03		
Scale e balconi scoperti		183,97	25%	45,99		
Resede		25,00	15%	3,75		
		2.954,00	2%	59,08		
PIANO PRIMO						
Superficie non accessoria	1041,8		100%	1.041,80		
Scale e balconi scoperti		237,82	25%	59,46		
PIANO SECONDO a COPERTURA						
Superficie non accessoria	271,2		100%	271,20		
Solarium		668,25	25%	167,06		
Piano 1S						
Superficie non accessoria	1200		100%	1.200,00		
balconi scoperti		56,32	25%	14,08		
Piano 2S						
Superficie non accessoria	1007		100%	1007		
Locali tecnici	193		20%	38,60		
Posti auto coperti		1490	20%	298,00		
Totale superficie convenzionale				5.367,05	600,00 €	3.220.230,00 €
-60%					60%	1.932.138,00 €
-25%					25%	483.034,50 €
						1.449.103,50 €
Valore complessivo da riportare in asta					Euro 1.449.103,50	

IL VALORE TOTALE DA PORTARE IN ASTA dell'UNICO LOTTO è pari ad:

€ 1.449.103,00 (Diconsi Euro Unmilionequattrocentoquatirantanovemilacentotre//00)



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;

Il compendio immobiliare non è pignorato pro quota.

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;

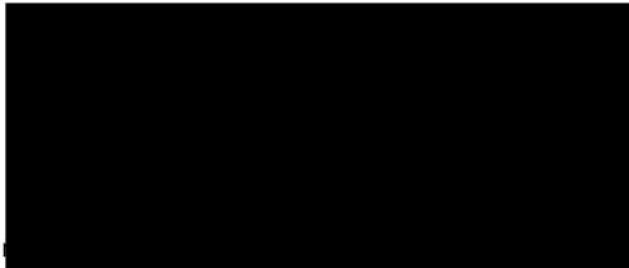
Non è un pignoramento della sola proprietà o del solo usufrutto.

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

Si rimanda alla risposta al quesito del signor giudice n°.

In ossequio a quanto richiesto, copia della presente relazione peritale viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori eseguiti con lettera raccomandata A/R ed al custode giudiziario almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'adozione delle determinazioni di vendita ex art 569 c.p.c. rammentando ai destinatari che potranno far pervenire presso la scrivente note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 15 giorni prima della predetta udienza.

La bozza della relazione peritale è stata quindi trasmessa a:



a

Si allegano di seguito le osservazioni ex art 173 BIS DISP.ATT.C.P.C. alla BOZZA della relazione di stima redatte [redacted] che riguardano la risposta al quesito n° 1 pag 4 della relazione e la risposta al quesito n°3 pag 8 della relazione .

CONCLUSIONE

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 18 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 21 agosto 2023

L'ESPERTO STIMATORE

[redacted]





Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 25/08/2023 alle [redacted]
"Bozza relazione peritale [redacted] (Trib. Siena - procedura esecutiva 90/2022 RGE)"
proveniente da "franca. [redacted]"
ed indirizzato a "sara.lu [redacted]"
è stato consegnato nell' [redacted]
Identificativo messaggio [redacted] 1.58@pec.aruba.it

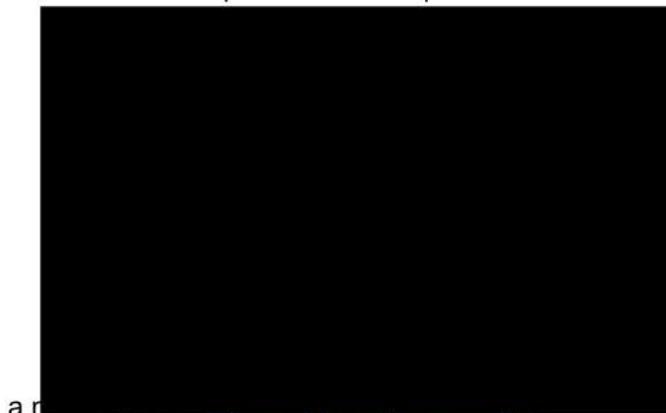


dati-cert.xml

Da: [redacted]@a.it
Oggetto: [redacted] (Trib. Siena - procedura esecutiva
90/2022 RGE)
Data: [redacted]
A: [redacted]

In ossequio a quanto richiesto, copia della relazione peritale in oggetto viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori esecutati con lettera raccomandata A/R ed al custode giudiziario arammentando ai destinatari che potranno far pervenire presso la scrivente note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 15 giorni prima della udienza fissata per l'adozione delle determinazioni di vendita ex art 569 c.p.c.

La bozza della relazione peritale è stata quindi trasmessa a:



Con osservanza

il perito estimatore



Relazione
Perital...na.pdf





Le informazioni contenute nella presente comunicazione e nei relativi allegati possono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente alle persone o alla Società sopraindicati. La diffusione, distribuzione e/o copia del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., sia ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di reinviarlo al mittente e di distruggerlo. _____

This email and any attachment may contain confidential material. It is solely intended for the person(s) named above. If you are not an intended recipient, any reading, use, disclosure, copying or distribution of all or parts of this e-mail or associated attachments is strictly prohibited. If you are not an intended recipient, please notify the sender and delete this e-mail and any attachments permanently from your system.



Da: [REDACTED]
Oggetto: [REDACTED] (Trib. Siena - procedura esecutiva) 
Data: [REDACTED]
A: [REDACTED]

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 25/08/2023 alle ore 20:19:08 (+0200) il messaggio

"Bozza relazione [REDACTED] Trib. Siena - procedura esecutiva 90/2022 RGE)"

proveniente da [REDACTED]

ed indirizzato a [REDACTED]

è stato consegnato nella casella di destinazione.



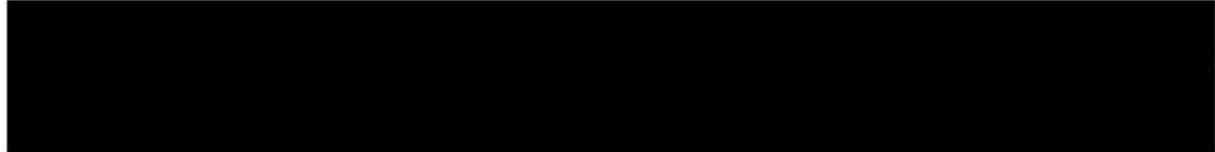
Identificativo messaggio: opec21010.20230825201902.131633.831.1.58@pec.aruba.it postacert.eml daticert.xml



Da:
Oggetto:
Data:
A:

PL

Ricevuta di avvenuta consegna



destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio:

opec21010.20230828121436.281264.629.2.53@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Bozza relazione per [redacted] (Trib. Siena - procedura esecutiva [redacted])", on 28/08/2023 at 12:14:37 (+0200) and addressed to "civile.tribunale.siena@giustiziacert.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec21010.20230828121436.281264.629.2.53@pec.aruba.it



postacert.eml



dati-cert.xml





Ricevuta di avvenuta consegna

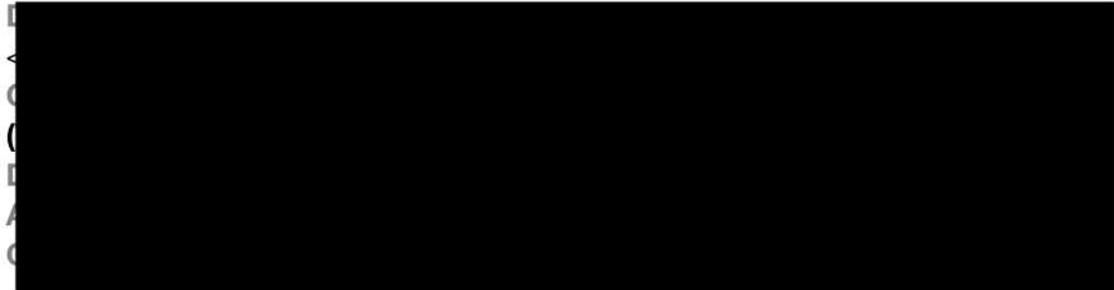
Il giorno 28/08/2023 alle ore 12:14:31 (+0200) il messaggio



è stato consegnato nella casella di destinazione.

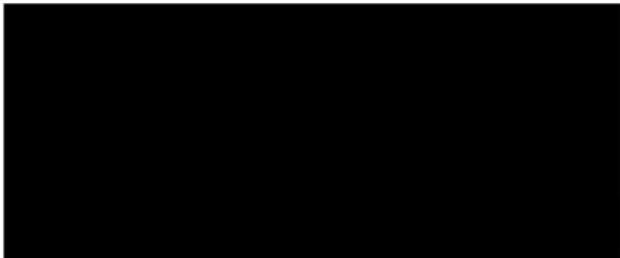
Identificativo messaggio:

opec21010.20230828121436.281264.629.2.53@pec.aruba.it



In ossequio a quanto richiesto, copia della relazione peritale in oggetto viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata ai creditori precedenti, ai debitori eseguiti ed al custode giudiziario rammentando ai destinatari che potranno far pervenire presso la scrivente note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 15 giorni prima della udienza fissata per l'adozione delle determinazioni di vendita ex art 569 c.p.c.

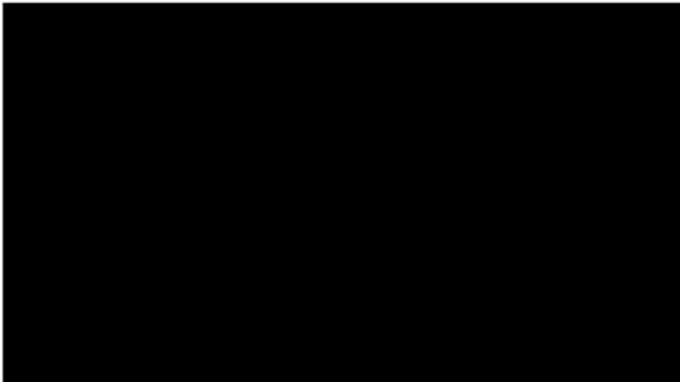
La bozza della relazione peritale è stata quindi trasmessa a:





Con osservanza

il Perito estimatore



Le informazioni contenute nella presente comunicazione e nei relativi allegati possono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente alle persone o alla Società sopraindicati. La diffusione, distribuzione e/o copia del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., sia ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di reinviarlo al mittente e di distruggerlo. _____

This email and any attachment may contain confidential material. It is solely intended for the person(s) named above. If you are not an intended recipient, any reading, use, disclosure, copying or distribution of all or parts of this e-mail or associated attachments is strictly prohibited. If you are not an intended recipient, please notify the sender and delete this e-mail and any attachments permanently from your system.







TRIBUNALE DI SIENA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. 90/2022 - [REDACTED]

Nella procedura esecutiva immobiliare conseguente a conversione del sequestro conservativo ex artt. 686 c.p.c. e 156 disp. att. c.p.c., promossa da:

[REDACTED] e
[REDACTED] domiciliata presso
di loro in Milano, Via Fontana n. 14 (fax 02/55015053 - pec:

[REDACTED]

creditrice procedente e intervenuta

contro

[REDACTED] in persona del suo legale rappresentante
pro tempore, con sede in Milano, Via Melchiorre Gioia n. 106,

debitrice esecutata

--- o0o ---

OSSERVAZIONI EX ART. 173BIS DISP. ATT. C.P.C.

ALLA BOZZA DELLA PERIZIA DI STIMA

NELL'INTERESSE DI [REDACTED]

--- o0o ---

La creditrice procedente [REDACTED], esaminata la bozza della perizia di stima redatta da [REDACTED] Salerno, in vista dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata al **21 settembre 2023**, svolge nel termine di legge le seguenti brevi osservazioni, evidenziando che:

a) con riguardo al **quesito n. 1** (pag. 4 bozza perizia), si ritiene che l'allegazione da parte della CTU, sub lettera "A", della nota di trascrizione dell'atto di provenienza relativo alla porzione di terreno (facente parte del compendio pignorato) individuato al Catasto Terreni di Siena al foglio 18 del Comune di Chianciano Terme particella 462, per complessivi mq 1.490, superi e sani il mancato inserimento, nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata, della provenienza nel ventennale antecedente al pignoramento, rendendo così superflua l'eventuale integrazione della predetta certificazione;



b) con riferimento, poi, al **quesito n. 3** (pag. 8 bozza perizia), per mero scrupolo e completezza, si fa presente che:

- a margine della trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo eseguita il 7.1.2021 al n. 44 del R.P. della Conservatoria di Montepulciano, [REDACTED] l. ha eseguito l'**annotazione** ai sensi dell'**art. 156 disp. att. c.p.c.** della sentenza di condanna emessa nei confronti [REDACTED] 4837/2022, come da nota del **7.7.2022** Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siena, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano (reg. gen. 2980 – reg. part. 368), che si allega sub **doc. 1**;
- la domanda giudiziale trascritta [REDACTED] **10.5.2021** al n. 1432 del R.P. della Conservatoria di Montepulciano ha ad oggetto, in via principale, la declaratoria di nullità dell'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca volontaria [REDACTED] del 24.11.2020, n. 241/169 di rep.) e della relativa iscrizione (del 26.11.2020, numeri 3967/540) per simulazione assoluta e, in via subordinata, la declaratoria di inefficacia dei medesimi atti ai sensi dell'art. 2901 c.c.;
- a margine della predetta trascrizione [REDACTED] [REDACTED] ha provveduto in data **25.10.2022** all'**annotazione** della sentenza emessa dal Tribunale di Milano n. 7550/2022 del 30.9.2022, con la quale è stata accolta la domanda subordinata di revocatoria ordinaria degli atti impugnati ai sensi dell'art. 2901 c.c., come da nota (reg. gen. 4776 – reg. part. 591) che si allega sub **doc. 2**;
- la trascrizione eseguita il **9.1.2023** al n. 76 del R.P. della Conservatoria dei RR.II di Montepulciano, in quanto **successiva** alla trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo convertito in pignoramento immobiliare (vedi *supra*), è pacificamente **inefficace e inopponibile alla procedura esecutiva in epigrafe**.

Con ogni più ampia riserva e fatto salvo ogni altro diritto.

Con ossequio.

Milano-Siena, 6 settembre 2023

[REDACTED] [REDACTED]
 Firmato digitalmente da: Sara Luppi
 Data: 06/09/2023 17:16:56

