

All' Ill.mo Sig. GIUDICE ESECUTORE

del TRIBUNALE di SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI MOBILIARI

E IMMOBILIARI

Via Camollia n°85

53100 SIENA

PERIZIA TECNICA

Relativa ai beni immobili di proprietà dellasiti nel Comune di Montepulciano (SI), via,..... ricadenti nella **PROCEDURA ESECUTIVA RGE 259/2017** promossa da contro.....

Il sottoscritto Rossi Gabriele, nato a Sinalunga (SI) il 01/10/1974, ivi residente in fraz. Scrofiano, vicolo dello Spedale n°2, architetto libero professionista con studio nel Comune di Torrita di Siena (SI) via A. Grandi n°12/e, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n° 567, nominato esperto stimatore dal Tribunale di Siena nella persona del Dott. Flavio Mennella all'udienza del 01/09/2018 nell'esecuzione immobiliare promossa dacontro..... in ordine alla valutazione dei beni immobili di proprietà del soggetto di cui in premessa, assumeva l'incarico entro il termine di quindici giorni dalla data di comunicazione del decreto di nomina mediante la sottoscrizione con firma digitale e l'invio telematico del giuramento di rito alla S.V. Ill.ma, la quale gli poneva i seguenti quesiti e concedeva come termine per l'invio della relazione ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode giudiziario IVG, fino a 30 gg. dall'udienza del 10/01/2019, e per la trasmissione telematica in modalità PCT alla cancelleria fino a 10 gg. sempre dalla stessa udienza.

Convocato per l'udienza del giorno 13/02/2019 lo scrivente veniva incaricato anche di procedere al giusto calcolo della locazione e, a seguito di precedente



istanza trasmessa in data 02/11/2018, otteneva proroga di 120 giorni per il deposito del proprio elaborato peritale, con rinvio della procedura all'udienza del 25/07/2019.

QUESITI

*1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato; **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; **Segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

*2) **Effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

***verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato anale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla*



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

***segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;*

***segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

***procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

***3) Predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

***4) Acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

***indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

***indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28*



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisienna.it

febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi Fornire in ogni caso tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis co.1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c. **Qualora** ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica;

5) Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lgs 19.08.2005 n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata; **effettuare** l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC;

6) Descrivere previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico;

7) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

se l'immobile è pignorato solo **pro-quota** specificare se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

8) Verificare prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della locazione;

9) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. Effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co.1, n.8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

10) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co.2, c.p.c. e, inoltre, considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, se disponibili; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla



procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

ADEMPIMENTI ULTERIORI

A) Trasmettere al custode giudiziario IVG, entro venti giorni dal conferimento dell'incarico, copia degli eventuali titoli di godimento opponibili alla procedura (ad esempio: contratto di locazione registrati, oppure contratti di affitto sottoscritti con l'assistenza delle associazioni di categoria); fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte, redigendo apposita relazione;

B) Inviare a mezzo di posta raccomandata con avviso di ricevimento o di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode giudiziario IVG, almeno trenta giorni prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita ed assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

C) Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, l'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica PCT; a tal fine, all'interno della cosiddetta busta telematica l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale e firmata digitalmente, mentre come allegati dovrà essere inserita anche la relazione in formato anonimo;

D) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi), tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e anonima - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi



personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Allegare alla relazione:

- a) planimetrie catastali;*
- b) visure catastali per attualità;*
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);*
- d) certificazione energetica;*
- e) servizio fotografico (con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto, salve eventuali variazioni per il rispetto della riservatezza. Gli originali devono essere a colori);*
- f) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;*
- g) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dall'aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta di liquidazione del proprio compenso.

Ordina

alle pubbliche amministrazioni di consentire all'esperto nominato l'accesso e l'acquisizione diretta (anche in copia semplice) dei documenti che si profilassero necessari od utili per l'espletamento dell'incarico; precisando che in particolare l'esperto è autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza esente da imposta di bollo in relazione a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



§

SOPRALLUOGHI ED INCONTRI

Il sottoscritto, coadiuvato dall'Arch. e previo contatto via PEC, ha effettuato il 1° accesso nei luoghi oggetto della procedura esecutiva in data 08/02/2019 ore 9.00 alla presenza delle sigg.

E' stato inoltre eseguito un secondo sopralluogo, sempre presenziato dai soggetti di cui sopra, in data 21 febbraio 2019.

Durante i sopralluoghi sono stati eseguiti tutti i rilievi metrici e fotografici necessari, inoltre è stato possibile accertare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

ACCERTAMENTI IPOCATASTALI ed URBANISTICI

Il sottoscritto ha effettuato gli opportuni accertamenti e visure presso la Conservatoria dei RR.II. nelle date del 14/12/2018, 25/03/2019 e 26/03/2019 e presso il Comune di Montepulciano nelle date del 31/10/2018, 07/11/2018 e 27/02/2019.

RISPOSTE AI QUESITI

1) – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Lo scrivente ha scaricato la documentazione necessaria dal fascicolo telematico. Dalla verifica della stessa risulta che la Certificazione notarile sostitutiva delle risultanze catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. è stata depositata in data 18/02/2018 e che la stessa risulta completa. Altresì, la descrizione attuale dei beni oggetto della procedura risulta conforme a quella riportata nel pignoramento.

2) – VISURE/ACCATASTAMENTI/PASSAGGI DI PROPRIETA'

L'esperto ha provveduto ad eseguire le visure catastali tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate di Siena nelle date del 27/02/2019, 22/03/2019 e 26/03/2019. Gli immobili oggetto della procedura risultano regolarmente accatastati ed hanno i seguenti identificativi:



Catasto FABBRICATI:

- Comune di....., via....., piano **S3**, Fg. **118**,
particella **29**, subalterno **12**, cat. **D/1**, rendita **€. 808,00**;
- Comune di....., via....., piani **S3-S1**, Fg. **118**,
particella **29**, subalterno **13**, cat. **C/1**, classe **6**, consistenza **322 mq**,
superficie catastale **316 mq**, rendita **€. 5.238,42**;
- Comune di....., via....., piani **S4-S3-1-2-3**, Fg. **118**,
particella **29**, subalterno **14**, cat. **D/2**, rendita **€. 34.590,00**;
- Comune di....., via....., piano **T**, Fg. **118**, particella
29, subalterno **15**, **bene comune non censibile (BCNC)**;
- Comune di....., via....., piani **T-1**, Fg. **118**,
particella **29**, subalterni **4-5-7 graffiati**, cat. **C/2**, classe **8**, consistenza **22**
mq, superficie catastale **28 mq**, rendita **€. 78,40**;

Catasto TERRENI:

- Comune di....., Fg. **118**, particella **1102**, qualità **uliveto**, classe
2, Ha **00.09.24**, R.D. **€. 2,62**, R.A. **€. 3,10**;
- Comune di....., Fg. **118**, particella **1103**, qualità **uliveto**, classe
3, Ha **00.00.50**, R.D. **€. 0,14**, R.A. **€. 0,17**;
- Comune di....., Fg. **118**, particella **19**, qualità **seminativo**,
classe **4**, Ha **00.19.10**, R.D. **€. 2,96**, R.A. **€. 3,45**;
- Comune di....., Fg. **118**, particella **348**, qualità **pascolo**, classe
1, Ha **00.11.60**, R.D. **€. 0,60**, R.A. **€. 0,30**;
- Comune di....., Fg. **118**, particella **614**, qualità **seminativo**
arborato, classe **1**, Ha **00.04.60**, R.D. **€. 3,56**, R.A. **€. 1,54**;
- Comune di....., Fg. **118**, particella **1105**, qualità **uliveto**, classe
2, Ha **00.32.25**, R.D. **€. 9,19**, R.A. **€. 10,86**;
- Comune di....., Fg. **118**, particella **1106**, qualità **uliveto**, classe
2, Ha **00.03.64**, R.D. **€. 1,03**, R.A. **€. 1,22**;
- Comune di....., Fg. **118**, particella **1107**, qualità **uliveto**, classe
2, Ha **00.03.69**, R.D. **€. 1,05**, R.A. **€. 1,24**;
- Comune di....., Fg. **118**, particella **921**, qualità **uliveto**, classe **3**,
Ha **00.06.40**, R.D. **€. 1,32**, R.A. **€. 1,65**;



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisienna.it

- Comune di....., Fg. 118, particella 1157, qualità **uliveto**, classe 2, Ha 01.05.86, R.D. €. 30,07, R.A. €. 35,54;
- Comune di....., Fg. 118, particella 1158, qualità **uliveto**, classe 2, Ha 00.01.93, R.D. €. 0,55, R.A. €. 0,65;

Lo stato dei luoghi eccetto alcune modeste difformità risulta perfettamente conforme alle planimetrie catastali in atti, nonché alla descrizione contenuta nell'atto di provenienza. In particolare le ultime planimetrie agli atti hanno le seguenti date:

Unità di cui al Fg. 118 particella 29 subalterno 12:.....06/12/2010

Unità di cui al Fg. 118 particella 29 subalterno 13:.....10/03/2011

Unità di cui al Fg. 118 particella 29 subalterni 14:.....10/03/2011

Unità di cui al Fg. 118 particella 29 subalterni 4-5-7 graffati:.....06/12/2010

Inoltre, dalle ricerche condotte presso gli Uffici competenti e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di..... ed aggiornate al giorno 26/03/2019 risulta che gli immobili oggetto di esecuzione, sono pervenuti alla Società attuale in seguito ai passaggi riassunti nel prospetto sotto riportato:

Identificativi attuali:

Catasto fabbricati Comune di..... Foglio 118 particella 29, subalterni 12-13-14-15 (BCNC) e subalterni 4-5-7 graffati

Catasto terreni Comune di..... Foglio 118 particelle 1102-1103-19-348-614-1105-1106-1107-921-1157-1158

Proprietario	Acquista da		
	Data trascrizione	Numero R.P.	

<i>In data 18/04/2018 R.P. 1106 viene trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di dei beni posti nel Comune di..... (SI) foglio 118 particelle 13-919 (ex particella 16) in favore di e per la quota di ½ ciascuno</i>			
..... con sede in Montepulciano (SI) Codice fiscale	05/01/2007	102 nato a Milano (MI) il 02/08/1951 nato a San Casciano dei Bagni (SI) il 23/01/1959 Viene acquistata la piena proprietà dei seguenti immobili posti nel Comune di (SI): Foglio 118 particella 29 subalterno 10, subalterni 9-11 graffati, subalterno 8, subalterni 3-6 graffati, subalterni 4-5-7 graffati, particelle 960-13-919-921-19-348-614



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisienna.it

..... nato a Milano (MI) il 02/08/1951 nato a San Casciano dei Bagni (SI) il 23/01/1959	07/10/2003	3293	Successione di, nato a Pienza (SI) il 14/08/1904 e deceduto in data 01/11/2000 – Successione a seguito di testamento olografo pubblicato in data 06/11/2000 e registrato in data 27/11/2000 al n°1554 – Va in successione la quota di ½ degli immobili di cui al Foglio 118 particelle 13 e 16.
..... nato a Milano (MI) il 02/08/1951 nato a San Casciano dei Bagni (SI) il 23/01/1959, nato a Pienza (SI) il 14/08/1904	21/06/1975	1097	Successione di, nato a Pienza (SI) il 26/03/1900 e deceduto in data 09/05/1974 – Successione a seguito di testamento olografo pubblicato in data 29/05/1974 e registrato in data 11/06/1974 al n°1284 Con la successione va a il diritto di proprietà ed a l'usufrutto generale, la quota dell'intero degli immobili di cui al Foglio 118 particella 29 sub.1, particella 33 subalterni 1 e 2, particelle 26-19-348-18-27-28-33-335-30-31-32-17, e la quota di ½ degli immobili di cui al foglio 118 particelle 13 e 16.
....., nato a Pienza (SI) il 26/03/1900 nato a Pienza (SI) il 14/08/1904	24/12/1973	117 Con l'atto di divisione viene assegnata la piena proprietà a dei seguenti immobili posti nel Comune di: Foglio 118 particella 29 subalterno 1, particella 33 subalterni 1-2, particelle 21/b-22/b-24-25/b-26-27-28-30-32-36-38-41-42-43-45-46-47-48-50-51-52-53-109-110-18-19-348-20/b-33-35-17-31-34-37-39-40-44-186-335
..... nato a Pienza (SI) il 26/03/1900 nato a Pienza (SI) il 14/08/1904	13/11/1964	2574, nato a Sorano (GR) il 08/08/1973 e deceduto in data 09/05/1964 - Con la successione va a ed a la piena proprietà dei dei seguenti immobili posti nel Comune di Foglio 118 particella 29 subalterno 1, particella 33 subalterni 1-2, particelle 21-22-23-24-25-26-27-28-32-36-38-41-42-43-45-46-47-48-30-50-51-52-53-109-110-335-18-19-348-20-33-35-17-31-34-37-39-40-44-186

Gli identificativi catastali attuali hanno subito le seguenti variazioni:

- 1) Le unità immobiliari di cui al Foglio 118 particella 29 subalterni 13-14 derivano dagli immobili di cui al foglio 118 particella 29 subalterno 1 e particella 33 subalterni 1-2;
- 2) L'attuale ente urbano particella 29 comprende le particelle 995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004 a seguito di mappale del 21/12/2006 prot. n°SI0109598;
- 3) Il terreno di cui al foglio 118 particella 1102 deriva dal mappale 13 in virtù di frazionamento del 10/08/2012 prot. n°SI0073285;
- 4) Il terreno di cui al foglio 118 particella 1103 deriva dal mappale 13 in virtù di frazionamento del 10/08/2012 prot. n°SI0073285;
- 5) Il terreno di cui al foglio 118 particella 614 deriva dal mappale 447 in virtù di frazionamento del 09/05/1988 che a sua volta deriva dal mappale 20 in virtù di frazionamento del 31/03/1973;
- 6) Il terreno di cui al foglio 118 particella 1105 deriva dal mappale 919 in virtù di frazionamento del 10/08/2012 prot. n°SI0073285, il quale deriva dal mappale 16 in virtù di frazionamento del 02/01/2006 prot. n°SI0035309;
- 7) Il terreno di cui al foglio 118 particella 1106 deriva dal mappale 919 in virtù di frazionamento del 10/08/2012 prot. n°SI0073285, il quale deriva dal mappale 16 in virtù di frazionamento del 02/01/2006 prot. n°SI0035309;
- 8) Il terreno di cui al foglio 118 particella 1107 deriva dal mappale 919 in virtù di frazionamento del 10/08/2012 prot. n°SI0073285, il quale deriva dal mappale 16 in virtù di frazionamento del 02/01/2006 prot. n°SI0035309;
- 9) Il terreno di cui al foglio 118 particella 921 deriva dal mappale 17 in virtù di frazionamento del 02/01/2006 prot. n°SI0035309;



10) Il terreno di cui al foglio 118 particella 1157 deriva dal mappale 960 in virtù di frazionamento del 19/07/2016 prot. n°SI0041357, il quale deriva dal mappale 26 in virtù di frazionamento del 21/08/2006 prot. n°SI0064931;

11) Il terreno di cui al foglio 118 particella 1158 deriva dal mappale 960 in virtù di frazionamento del 19/07/2016 prot. n°SI0041357, il quale deriva dal mappale 26 in virtù di frazionamento del 21/08/2006 prot. n°SI0064931;

OSSERVAZIONI

Come già riportato nella relazione intermedia trasmessa in data 29/03/2019, si segnala che:

1) Le attuali particelle pignorate di cui al Fg. 118 particelle 1102-1103-1105-1106-1107 sono state originate dalle particelle 13 e 16 e rispettivamente:

- le particelle 1102 e 1103 dalla particella 13 (frazionamento del 10/08/2012 prot. n°SI0073285)
- le particelle 1105-1106-1107 dalla particella 919 (frazionamento del 10/08/2012 prot. n°SI0073285) e prima ancora dalla particella 16 (frazionamento del 02/01/2006 prot. n°SI0035309)

Per tali particelle (la 13 e la 16) non è stato possibile reperire nessun titolo anteriore alla denuncia di successione trascritta in data 21/06/1975 R.P. 1097, ossia tali particelle non figurano in nessuna delle due formalità precedenti (atto di divisione del giorno 11/01/1974 R.P. 117 e denuncia di successione del 13/11/1964 R.P. 2574) per cui, considerando che le denunce di successione non interrompono il ventennio, lo stesso non risulterebbe coperto.

2) Per la particella 20 di cui al Fg. 118, la quale ha originato la particella 447 e successivamente la particella 614 oggetto di pignoramento, mancano i passaggi intermedi. Difatti il sopra citato identificativo è presente nella denuncia di successione del 13/11/1964 R.P. 2574 ma non figura nelle formalità successive, ossia l'atto di divisione del giorno 11/01/1974 R.P. 117, la denuncia di successione del 21/06/1975 R.P. 1097 e la denuncia di successione del 07/10/2003 R.P. 3293. Con l'atto di compravendita del giorno 05/01/2007 R.P. 102 viene trasferita poi la proprietà della particella 614, derivata dalla particella 447 a sua volta originata dalla particella 20.

Sull'atto di divisione figura una particella 20/b ma con identificativo definitivo 443 e non 447. Sulla visura catastale storica è riportato che è il mappale 447 derivato dalla particella 20 e non il mappale 443.

3) Fa parte del compendio pignorato l'immobile di cui al Fg. 118 particella 1107. Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto la particella in oggetto però dovrà essere ceduta al Comune, come da convenzione del 14/08/2008 Rep. 3331 in quanto urbanizzazione primaria – parcheggio, realizzato a seguito del approvato con Delibera di C.C. N°18/2008. Per tale parcheggio il Comune ha deliberato la presa in carico con delibera di C.C. n°8 del 29/01/2014 ma dall'elenco delle formalità e dalle visure catastali non risulta ancora effettuato l'atto di cessione (difatti la particella è intestata alla ed è stata di conseguenza pignorata.)

4) In data 18/04/2018 R.P. 1106 viene trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di a favore di per la quota di 1/2 ciascuno degli immobili di cui al Fg. 118 particelle 13 e 919 (che ha originato le particelle 1105-1106-1107 e che deriva dalla particella 16). A giudizio dello scrivente, così come riportato nella nota di trascrizione della denuncia di successione di del 07/10/2003 R.P. 3293, andava trascritta la quota di 1/4 ciascuno e non di 1/2.

Le problematiche di cui ai punti 1) e 2) sono state rilevate anche dal Notaio..... in sede di redazione della Certificazione notarile di cui all'art. 567 Cpc.

3) – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Si rileva che dalle visure effettuate presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili oggetto della procedura alla data del pignoramento esistono le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

• ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA del R.P. 658

IPOTECA GIUDIZIALE del..... R.P. 444



• **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il.....R.P. 3483

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il.....R.P. 1951 (in estensione al pignoramento precedente)

4) – MAPPE CENSUARIE/SITUAZIONE URBANISTICA

Per la mappa censuaria (estratto di mappa) vedasi l'allegato n°4, mentre il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto e rilasciato dal Comune di (All. n°12).

Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di..... sono il Piano Strutturale approvato con Delibera di C.C. N°63 del 09/07/2007 ed il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. N°59 del 29/07/2011. Con Delibera di C.C. n°17/2018 sono stati adottati sia il Piano Operativo sia la Variante al Piano Strutturale vigente.

Nel Regolamento Urbanistico vigente gli immobili oggetto di procedura esecutiva ricadono all'interno dell'ambito urbano “*Città consolidata*” di cui all'art. 105 delle NTA, e sull'area è riportato il codice M_PAV_05/a che significa “*Piano attuativo vigente*” (Piano di Recupero approvato con Delibera di C.C. n°18/2008).

Invece nel Piano Operativo adottato l'intero compendio ricade all'interno dell'ambito urbano “*Città consolidata*” in zona omogenea B, mentre parte dei fabbricati sono compresi all'interno di un'area - M_IC_08-che potrà essere oggetto di intervento convenzionato (ossia la zona corrispondente al ristorante, casa del custode, reception, palestra). Gli interventi ammissibili sono riportati nell'Allegato 1 – Schede IC-PA delle NTA. Il fabbricato di..... invece, posto al di fuori della zona M_IC_08, è classificato come C2 ossia “*Edificio manufatto e pertinenze classe 2*” di cui all'art. 22 delle NTA.

Circa la regolarità urbanistico-edilizia, lo scrivente ha eseguito un accesso agli atti presso il..... nelle date del 31/10/2018, 07/11/2018 e 27/02/2019 alla ricerca dei titoli edilizi depositati (DIA o SCIA) o rilasciati (Nulla

osta, Concessioni o Permessi a Costruire). Da tale ricerca risulta che per le unità immobiliari in oggetto, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- *Denuncia d'inizio attività* prot.n°8709 del 04/04/2007 per manutenzione



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisienna.it

straordinaria della copertura di.....;

- *Piano di Recupero (PDR2)* approvato con Delibera di C.C. n°18 del 17/03/2008 denominato..... relativo all'area comprendente i complessi immobiliari di – A seguito di tale Piano di Recupero è stata sottoscritta a p p o s i t a Convenzione fra la.....ed il Comune di..... – Rep. 3331 del 14/08/2008;
- *Permesso di Costruire* n°67/2008 – Prat. SUAP 2948 inerente il “*Recupero e la riqualificazione del complesso immobiliare di.....*” - UMI1 (Unità minima d'intervento n°1) del Piano di Recupero;
- *Permesso di Costruire* n°151/2008 – Variante al PDC 67/2008
- *Permesso di Costruire* n°43/2010 – 2° variante al PDC 67/2008 ed al PDC 151/2008;
- *Permesso di Costruire* n°10/2011 – Variante finale al PDC 67/2008, al PDC 151/2008 ed al PDC 43/2010 – Prat. SUAP 5541;
- *Permesso di Costruire* n°46/2010 per “*Realizzazione di nuova viabilità a collegamento di via....., percorso pedonale e parcheggio su via.....*” - UMI3 del Piano di Recupero

Ad ogni Permesso di Costruire è collegata la relativa Autorizzazione Paesaggistica.

Riguardo l'agibilità ne sono presenti due agli atti (All. n°8):

- *Attestazione di agibilità* prot. n°15252 del 06/12/2010 riguardante soltanto il locale cabina Enel e i locali tecnici accessori;
- *Attestazione di agibilità* prot. n°3176 del 18/03/2011 inerente il resto del Complesso Immobiliare denominato “.....” - Con note;

Da ciò che è emerso dalla visione dei titoli edilizi sopra elencati e dello stato dei luoghi, si può asserire che esistono alcune difformità esclusivamente esterne e prospettiche sui fabbricati, dato che a livello distributivo interno il tutto risulta conforme. Nel dettaglio esse sono:

MODIFICHE ESTERNE

- **Formazione di veranda** in prossimità dell'ingresso del ristorante di mq.



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisienna.it

66,00 circa, realizzata con struttura metallica e vetro, copertura in plexiglass e pavimentata internamente con travertino;

- **Formazione di tettoia** interposta e di collegamento fra i due fabbricati denominati “*Ex dimora del Custode*” e “*Centro Benessere – Zona Servizi Comuni*” realizzata con struttura interamente in legno;
- **Costruzione di casetta in legno** zona piscina;
- **Realizzazione di nn°4 gazebi** in struttura metallica coperti con telo, due nella zona della piscina, il terzo nella zona antistante “.....”, il quarto nello spazio esterno limitrofo al ristorante;
- **Costruzione di un accesso vetrato** in corrispondenza della “*Ex dimora del Custode*”
- **La sistemazione degli spazi esterni** in alcune zone è difforme rispetto a quella riportata negli elaborati grafici rinvenuti presso il Comune di..... Le difformità riguardano parzialmente l'andamento dei muretti di delimitazione degli spazi verdi, la forma degli stessi spazi verdi, le cordolature, nonché le scalette esterne presenti realizzate per poter superare le variazioni di quota del terreno;
- **Non è stato realizzato il lucernario** sulla copertura del ristorante presente invece nei grafici;

MODIFICHE PROSPETTICHE

Villa Bologna

- **Lato Est:** negli elaborati grafici manca una finestra a piano secondo (quello realizzato in sopraelevazione) che invece è stata realizzata. Una porta risulta più bassa rispetto a quella che è stata rappresentata nei disegni;
- **Lato Sud:** Sull'elaborato grafico corrispondente manca una finestra a piano primo, che invece è riportata nella pianta. Considerando che la finestra è comunque preesistente l'omissione è da ritenersi un mero errore grafico – Sul corpo aggiunto in struttura metallica e vetro, la zona centrale tamponata ha delle fasce marcapiano che sul grafico non sono state rappresentate;
- **Lato Nord:** Sul corpo aggiunto in struttura metallica e vetro, la fascia adiacente a..... è tamponata e non vetrata, e l'intera fascia orizzontale basale non è vetrata ma bensì in muratura;



Centro Benessere – Zona Servizi Comuni

- In corrispondenza degli accessi (nn°4) ci sono delle tettoie a protezione degli accessi non presenti sui disegni;

Ristorante:

- In corrispondenza di una porta esterna c'è una tettoia non presente sui disegni;

Ex dimora del Custode:

- Sul prospetto laterale insiste una canna fumaria non presente nei disegni. La stessa sembra comunque preesistente, per cui trattasi di un mero errore grafico;

In considerazione degli strumenti urbanistici attuali del Comune di....., e soprattutto del regime di salvaguardia attualmente in corso (per il quale ogni intervento edilizio richiesto deve essere conforme sia al Regolamento Urbanistico approvato nonché al Piano Operativo adottato), dovranno essere rimossi poiché non sanabili i 4 gazebo esterni, la casetta in legno posta in prossimità della piscina, la veranda esterna del ristorante, la tettoia in legno e l'accesso vetrato in prossimità della ex dimora del custode, mentre la regolarizzazione delle altre difformità, anche se sanabili a livello urbanistico, dipenderà dal buon iter dell'*Accertamento di compatibilità paesaggistica*, visto che l'area in oggetto ricade all'interno della zona sottoposta al relativo Vincolo.

Successivamente dovrà essere presentata una pratica di *Accertamento di conformità in sanatoria* ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014.

Il costo per le pratiche suddette, comprensivo di bolli, diritti di segreteria, sanzioni e spese tecniche è di circa € 20.000,00.

5) – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le uniche unità immobiliari certificabili ai sensi dell'art. 3 del DPR 412/93 sono quelle di cui al Fg. **118**, particella **29**, subalterni **13-14**. L'Attestato di prestazione energetica (APE) inerente gli immobili sopra menzionati (ristorante e l'albergo/centro benessere, catastalmente di categoria diversa ma certificabili assieme poiché serviti da unici impianti tecnologici) è stato redatto in data 22



gennaio 2016 (classe energetica **D**), e lo stesso è stato trasmesso via PEC al sottoscritto dalla Società eseguita in data 21/11/2018 (All. n°11).

6) – DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà degli immobili, terreni e fabbricati, posti nel Comune....., costituenti il Complesso immobiliare di..... Lo stesso è ubicato in zona urbana appena fuori le mura del Centro Storico del capoluogo, in posizione dominante sulla attigua zona sportiva e non lontano dal polo scolastico.

Confini: stessa proprietà parte eseguita, Comune di.....,

Sul complesso, originariamente formato dalla villa ottocentesca e da alcuni fabbricati pertinenziali (ex casa del custode, cantina, annessi adibiti al rimessaggio di macchinari e animali da cortile) è stato eseguito un intervento volto alla riqualificazione dei fabbricati esistenti e delle aree pertinenziali variandone la destinazione d'uso per l'apertura di attività turistico-ricettiva, attualmente denominata “.....”. Come riportato sulle relazioni tecniche allegate alle pratiche edilizie, per fare ciò sono state create tutte le strutture necessarie a tale destinazione, come i parcheggi, le strade, i servizi, la piscina esterna, il centro benessere, il ristorante, sfruttando tutte le categorie d'intervento edilizio previste dalle normative nazionali, le quali sono state scelte di volta in volta in base alla qualità ed alle caratteristiche degli immobili. Difatti si è passati dal restauro degli edifici di pregio, alla ristrutturazione edilizia di immobili minori, dalla demolizione e ricostruzione di fabbricati privi di valore, alla formazione di nuovi volumi interrati e di servizio. L'intero compendio allo stato attuale è quindi formato da:

- 1) **Villa.....**
- 2) **Ex dimora custode**
- 3) **Centro benessere e zona servizi comuni**
- 4) **Ristorante “.....”**
- 5) **Locali tecnici**
- 6) **Fabbricato ad uso deposito**
- 7) **Spazi esterni (resede)**
- 8) **Verde (terreni)**



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisienna.it

La Villa, avente forma ad L, è suddivisa idealmente in sei piani (piani seminterrato 1°, seminterrato 2°, quota giardino, terra, primo e secondo) anche se funzionalmente si riducono a cinque. E' formata da 22 camere dotate di bagno esclusivo distribuite su tutti i piani eccetto il piano seminterrato 1° sul quale insiste solamente una cantina non collegata con gli altri livelli, ed accessibile solo dall'esterno in maniera indipendente. Su una porzione di piano seminterrato 2° staccata dal resto sono stati realizzati alcuni vani tecnici oltre alcuni locali di servizio. Esteriormente, eccetto la formazione di un volume esterno in acciaio e vetro sul prospetto ovest necessario anche per l'alloggiamento della scala antincendio, e la sopraelevazione di un metro del piano sottotetto al fine di renderlo abitabile, la Villa ha mantenuto sostanzialmente le caratteristiche originarie (intonaco sulle facciate e conservazione dei dettagli architettonici esistenti) conformemente ad un intervento di restauro.

Altre 8 camere con bagno esclusivo sono ubicate nella Ex casa del custode, fabbricato in mattoni e pietra dislocato su 4 piani dei quali due (piano seminterrato e piano terra) funzionalmente collegati all'adiacente ristorante ed utilizzati come spazi di servizio (servizi igienici, dispensa, cucine).

In posizione mediana rispetto alla villa ed alla Ex casa del custode vi è il blocco del Centro benessere e zona servizi comuni, articolato su tre piani, anch'esso realizzato con muratura in pietra e mattoni faccia vista. A piano seminterrato 1° vi sono le cabine trattamenti, bagno turco, saune, grotta del sale, bagno emozionale, tiepidarium, oltre spogliatoi, servizi ed alcuni vani tecnici. Il tutto è collegato ad una vecchia cantina a mattoni parzialmente soppalcata, di forma rettangolare con soffitti voltati a botte, dotata di due uscite verso l'esterno posizionate sui lati corti (la prima sul giardino interno, la seconda su via.....), all'interno della quale sono state ricavate tre vasche, la prima multifunzione, la seconda con idromassaggio e la terza con “Percorso di Kneipp”.

Il soprastante piano seminterrato 2° è collegato fisicamente a Villa..... ed è quello dove insistono gli spazi ad uso comune (reception, bar, sala TV, sala convegni) oltre alcuni ambienti facenti parte della SPA (cabine trattamenti, solarium, spogliatoi, servizi).

Il piano seminterrato 3° è interamente adibito a servizi della palestra, quest'ultima ubicata all'interno di un piccolo fabbricato staccato di forma quadrata posto



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisienna.it

superiormente alla zona servizi comuni, mentre a quota ancora superiore è presente una piscina esterna di forma ad L, dalla quale è possibile apprezzare sia il centro storico di..... sia la campagna circostante.

In prossimità di uno dei viali di accesso alla proprietà è posto un piccolo fabbricato di vecchia edificazione in muratura, dislocato su due piani ed utilizzato come magazzino/rimessa. Di fianco è presente un vano tecnico all'interno del quale sono alloggiato le pompe antincendio e il gruppo frigo, e dove superiormente sono stati collocati i pannelli solari.

Adiacente all'ingresso della cantina di Villa..... posta a piano seminterrato 1°, vi sono i vani adibiti a centrale elettrica ed a gruppo elettrogeno, i quali formano un'unità immobiliare a sé stante.

I fabbricati sopra descritti sono inseriti all'interno di una vasta area verde contraddistinta dalla presenza di diverse specie di alberature d'alto e medio fusto e di piante ornamentali, nonché di piazzole, aiuole e stradelle interne, quest'ultime sistemate per la maggior parte a ghiaietto e delimitate da cordolature in pietra. E' presente anche una viabilità carrabile interna formata da strade bianche e/o pavimentate a pietra che, partendo dagli ingressi principali del complesso, consente di raggiungere sia le zone adibite a parcheggio interne al compendio, sia i parcheggi posti lungo via.....

Nelle aree esterne immediatamente prossime ai fabbricati, caratterizzate da alcuni salti di quota, sono stati individuati percorsi/marciapiedi pavimentati con lastroni in pietra e travertino. Tutti i terrazzamenti esistenti sono delimitati da muretti sottoscarpa in pietra e mattoni facciavista con soprastante copertina in mattoni e/o travertino.

Il complesso, essendo stato oggetto di un recente intervento edilizio e tutt'ora con l'attività in esercizio, versa in eccellenti condizioni manutentive generali, anche a livello impiantistico (elettrico, termico, raffrescamento estivo, idrico, antincendio e domotico, tutti a norma). In particolare le finiture sono di alta qualità poiché realizzate con materiali di assoluto pregio. Si elencano qui di seguito le caratteristiche delle finiture delle principali zone del complesso:

Villa.....

- Soffitti interni: volte a mattoni – travi in legno e mezzane in cotto;
- Solai di copertura: travi in ferro/legno e mezzane in cotto;



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

- Infissi: legno con vetrocamera e scuri interni;
- Porte interne: tipo REI 30 rivestite in legno;
- Pavimento: in rovere invecchiato e spazzolato le camere – in travertino le zone comuni e i disimpegni – in gres porcellanato tipo Marazzi i bagni;
- Rivestimenti: gres porcellanato tipo Marazzi;
- Docce con idromassaggio;
- Zone comuni controsoffittate;
- Scale interne in travertino;
- Luci/applique in vetro di Murano;
- Impianto di domotica;
- Trattamento ignifugo ai pavimenti ed ai travi in legno;
- Cornici di travertino sulle porte degli ascensori;

Ex dimora custode

- Soffitti interni: travi in legno e mezzane in cotto;
- Solai di copertura: travi in legno mezzane in cotto;
- Infissi: legno con vetrocamera e scuri interni;
- Porte interne: tipo REI 30 rivestite in legno;
- Pavimento: in rovere invecchiato e spazzolato le camere – In travertino i bagni;
- Rivestimenti: gres porcellanato tipo Marazzi e travertino;
- Docce con idromassaggio;
- Scala interna d'interpiano in rovere;
- Luci/applique in vetro di Murano;
- Trattamento ignifugo ai pavimenti ed ai travi in legno;

“La Perla SPA”

- Solai con controsoffitto tipo REI;
- Pavimenti in gres porcellanato tipo Marazzi;
- Rivestimenti: bagni in gres porcellanato tipo Marazzi – SPA in pietra siriana – Grotta del Sale in resina – Tiepidarium in gres porcellanato – Piscina in travertino siriano e mosaici Marazzi solo nell'idromassaggio;
- Bagni con lavabi su misura in travertino;
- Luci a terra e a soffitto;



- Rampe interne in travertino siriano
- Soppalco sopra la piscina idromassaggio in acciaio e legno con scala in travertino e parapetti in cristallo
- Scale interne in travertino con parapetti in cristallo;
- Ascensori marca Otis;
- Luci/applique tipo Slamp e vetro di Murano;

Palestra e blocco servizi/spogliatoi

- Solaio di copertura in travi di legno e mezzane;
- Pavimento palestra in travertino;
- Pavimenti e rivestimenti servizi in gres porcellanato tipo Marazzi;
- Bagni con lavabi in travertino su misura;
- Luci/applique tipo Slamp e vetro di Murano;
- Infissi in legno con vetrocamera;

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

VILLA.....

Piano seminterrato I:

• Cantina ad uso privato:	mq. 47,60
• <u>Corridoio:</u>	<u>mq. 13,65</u>
TOTALE	MQ. 61,25

Centrale elettrica RESORT

• Disimpegno:	mq. 6,75
• Locale ENEL:	mq. 13,00
• Locale misure:	mq. 4,60
• Locale utente:	mq. 25,60
• <u>Locale gruppo elettrogeno:</u>	<u>mq. 12,70</u>
TOTALE	MQ. 62,65

Piano seminterrato II:

• Salotto:	mq. 13,30
• Bagno:	mq. 6,70
• Camera:	mq. 25,00
• Camera:	mq. 15,65
• Bagno:	mq. 8,55
• Disimpegno:	mq. 4,60
• Locale tecnico:	mq. 5,85
• Deposito:	mq. 11,70
• Spogliatoio:	mq. 17,40
• Wc:	mq. 2,00
• Ingresso:	mq. 9,70



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

• Disimpegno:	mq. 3,80
• Bagno:	mq. 5,05
• Camera:	mq. 15,15
• Camera:	mq. 25,80
• Bagno:	mq. 6,95
• <u>Disimpegno:</u>	<u>mq. 2,60</u>
TOTALE	MQ. 179,80

Piano quota giardino:

• Sottoscala:	mq. 5,00
• Disimpegno:	mq. 8,65
• <u>Vuoto tecnico</u>	<u>mq. 7,15</u>
TOTALE	MQ. 20,80

Piano quota piano terra:

• Ingresso:	mq. 7,80
• Camera:	mq. 14,05
• Bagno:	mq. 7,15
• Camera:	mq. 20,00
• Disimpegno:	mq. 19,90
• Bagno:	mq. 9,40
• Disimpegno:	mq. 18,25
• Disimpegno:	mq. 8,30
• Camera:	mq. 18,75
• Bagno:	mq. 8,40
• Disimpegno:	mq. 8,00
• Disimpegno:	mq. 11,80
• Disimpegno:	mq. 3,60
• Bagno:	mq. 4,30
• Camera:	mq. 21,15
• Camera:	mq. 14,15
• Bagno:	mq. 4,80
• Disimpegno:	mq. 3,90
• Camera:	mq. 15,05
• <u>Bagno:</u>	<u>mq. 6,00</u>
TOTALE	MQ. 224,45

Piano quota piano primo:

• Camera:	mq. 14,15
• Bagno:	mq. 3,90
• Disimpegno:	mq. 5,30
• Camera:	mq. 19,50
• Bagno:	mq. 5,45
• Disimpegno:	mq. 10,00
• Disimpegno:	mq. 18,10
• Disimpegno:	mq. 10,15
• Disimpegno:	mq. 8,30
• Camera:	mq. 20,20
• Bagno:	mq. 7,40
• Disimpegno:	mq. 7,40
• Disimpegno:	mq. 10,65
• Bagno:	mq. 4,30
• Camera:	mq. 21,75



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

• Camera:	mq. 14,60
• Bagno:	mq. 5,00
• Camera:	mq. 15,40
• <u>Bagno:</u>	<u>mq. 5,60</u>
TOTALE	MQ. 207,15

Piano quota piano secondo:

• Camera:	mq. 16,55
• Bagno:	mq. 5,15
• Camera:	mq. 22,40
• Bagno:	mq. 8,50
• Disimpegno:	mq. 7,00
• Ripostiglio:	mq. 7,30
• Disimpegno:	mq. 6,35
• Disimpegno:	mq. 18,15
• Disimpegno:	mq. 8,15
• Camera:	mq. 19,15
• Bagno:	mq. 8,60
• Disimpegno:	mq. 5,90
• Camera:	mq. 26,50
• Bagno:	mq. 5,40
• Camera:	mq. 14,00
• Bagno:	mq. 5,00
• Camera:	mq. 15,00
• <u>Bagno:</u>	<u>mq. 5,25</u>
TOTALE	MQ. 204,35

EX DIMORA CUSTODE/RISTORANTE

Piano seminterrato (Ristorante):

• Cucina:	mq. 39,00
• Zona lavaggio:	mq. 12,50
• Disimpegno:	mq. 8,65
• Ristorante:	mq. 170,00
• Disimpegno:	mq. 1,62
• Antibagno:	mq. 3,80
• Wc:	mq. 1,50
• Wc:	mq. 3,60
• Wc:	mq. 3,50
• Wc:	mq. 1,50
• Antibagno:	mq. 3,80
• <u>Ripostiglio:</u>	<u>mq. 7,00</u>
TOTALE	MQ. 256,27

Piano terra (Ristorante):

• Dispensa:	mq. 25,23
• Disimpegno:	mq. 6,40
• Spogliatoio:	mq. 2,40
• Antibagno:	mq. 2,40
• Wc:	mq. 3,00
• Spogliatoio:	mq. 8,00



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

• Antibagno:	mq. 2,70
• Wc:	mq. 2,10
• Wc:	mq. 2,10
• <u>Disimpegno:</u>	<u>mq. 2,25</u>
TOTALE	MQ. 56,58

Piano primo:

• Ingresso:	mq. 12,40
• Camera:	mq. 22,00
• Bagno:	mq. 4,52
• Camera:	mq. 29,80
• Bagno:	mq. 4,50
• Disimpegno:	mq. 2,85
• Camera:	mq. 16,00
• Bagno:	mq. 4,20
• Camera:	mq. 14,00
• <u>Bagno:</u>	<u>mq. 5,00</u>
TOTALE	MQ. 115,27

Piano secondo:

• Disimpegno:	mq. 5,90
• Camera:	mq. 18,70
• Bagno:	mq. 4,40
• Camera:	mq. 28,10
• Bagno:	mq. 4,55
• Camera:	mq. 29,20
• Bagno:	mq. 4,15
• Camera:	mq. 16,00
• Disimpegno:	mq. 1,40
• <u>Bagno:</u>	<u>mq. 4,25</u>
TOTALE	MQ. 115,50

CENTRO BENESSERE/ZONA SERVIZI COMUNI

Piano seminterrato I:

• Ex cantina-zona piscine:	mq. 210,00
• Zona soppalco:	mq. 33,80
• Disimpegno:	mq. 16,80
• Vano tecnico:	mq. 5,30
• Disimpegno:	mq. 80,00
• Grotta del Sale:	mq. 10,00
• Bagno turco:	mq. 7,80
• Tiepidarium:	mq. 5,80
• Vano tecnico:	mq. 22,20
• Disimpegno:	mq. 11,70
• Vano tecnico:	mq. 17,00
• Sala relax:	mq. 24,70
• Tisaneria:	mq. 5,80
• Disimpegno:	mq. 21,00
• Sauna:	mq. 7,20
• Docce emozionali:	mq. 3,75



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisienna.it

• Anti + Wc:	mq. 3,50
• Anti + Wc:	mq. 3,60
• Vano tecnico:	mq. 3,30
• Disimpegno:	mq. 38,55
• Ripostiglio:	mq. 5,20
• Cabina trattamenti:	mq. 15,80
• Cabina trattamenti:	mq. 9,70
• Cabina trattamenti:	mq. 8,50
• <u>Disimpegno:</u>	<u>mq. 27,35</u>

TOTALE MQ. 599,15

Piano seminterrato II:

• Vano tecnico:	mq. 16,65
• Lavanderia:	mq. 20,00
• Disimpegno:	mq. 3,90
• Locale tecnico:	mq. 4,65
• Locale tecnico:	mq. 8,55
• Disimpegno:	mq. 3,60
• Anti/spogliatoio:	mq. 2,40
• Wc:	mq. 3,45
• Disimpegno:	mq. 28,33
• Locale a servizio:	mq. 30,00
• Disimpegno:	mq. 5,46
• Spogliatoio:	mq. 10,50
• Wc:	mq. 3,35
• Wc:	mq. 3,35
• Spogliatoio:	mq. 9,00
• Ripostiglio:	mq. 2,10
• Disimpegno:	mq. 5,20
• Disimpegno:	mq. 16,70
• Vano tecnico:	mq. 9,73
• Disimpegno:	mq. 2,82
• Disimpegno:	mq. 33,30
• Anti/spogliatoio:	mq. 3,65
• Wc:	mq. 2,40
• Anti:	mq. 3,10
• Wc:	mq. 3,60
• Anti:	mq. 2,50
• Wc:	mq. 2,05
• Disimpegno:	mq. 55,05
• Sala convegni:	mq. 50,00
• Anti:	mq. 2,75
• Wc:	mq. 2,85
• Anti:	mq. 2,40
• Wc:	mq. 2,60
• Locale bar:	mq. 51,35
• Reception:	mq. 67,00
• Vano tecnico:	mq. 8,41
• Disimpegno:	mq. 2,64
• Disimpegno:	mq. 4,30
• Ufficio della reception:	mq. 14,56
• Sala TV:	mq. 21,85
• Disimpegno:	mq. 77,15
• Spogliatoio:	mq. 17,00
• Anti + Wc:	mq. 3,95
• Anti + Wc:	mq. 3,30
• Spogliatoio:	mq. 17,30
• Ripostiglio:	mq. 3,35



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisienna.it

• Cabina trattamenti:	mq. 20,70
• Ripostiglio:	mq. 2,50
• Ripostiglio:	mq. 2,50
• Disimpegno:	mq. 1,75
• Vano tecnico:	mq. 16,63
• Solarium:	mq. 5,27
• Solarium:	mq. 5,05
• Cabina:	mq. 12,00
• Ripostiglio:	mq. 8,50
• Cabina:	mq. 7,31
• Cabina trattamenti:	mq. 12,60
• Cabina trattamenti:	mq. 13,00
• <u>Vano tecnico:</u>	<u>mq. 16,40</u>
TOTALE	MQ. 772,36

Piano seminterrato III:

• Sala fitness:	mq. 40,50
• Disimpegno:	mq. 18,90
• Disimpegno:	mq. 13,00
• Ripostiglio:	mq. 7,65
• Wc:	mq. 4,05
• Spogliatoio:	mq. 4,80
• Spogliatoio:	mq. 3,40
• Vano tecnico:	mq. 15,50
• <u>Vano tecnico:</u>	<u>mq. 26,35</u>
TOTALE	MQ. 134,00

FABBRICATO AD USO DEPOSITO

Piano terra:

• Ripostiglio:	mq. 3,36
• <u>Magazzino:</u>	<u>mq. 5,88</u>
TOTALE	MQ. 9,24

Piano primo:

• <u>Ripostiglio:</u>	<u>mq. 3,36</u>
TOTALE	MQ. 3,36

LOCALI TECNICI

Piano interrato:

• Vano tecnico gruppi frigo:	mq. 58,92
• <u>Vano pompe antincendio:</u>	<u>mq. 9,00</u>
TOTALE	MQ. 67,92

7) – LOTTI

Data la natura dei beni oggetto di espropriazione forzata non si ritiene



possibile la vendita in più lotti

8) – STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono attualmente occupati dalla.....
(oggi.....) in forza di contratto di locazione immobiliare e mobiliare del 18/03/2011 della durata di sei anni con scadenza al 17/03/2017 senza nessuna clausola di rinnovo (All. n°9). A seguito di istanza dell'IVG circa la durata dello stesso il GE con ordinanza decisoria del 25/09/2018, invitava l'IVG, l'esperto stimatore, ed il futuro professionista delegato a ritenere il contratto opponibile alla procedura fino alla scadenza del 17/04/2020 in considerazione della durata minima dei contratti di locazione aventi per oggetto immobili ad uso alberghiero (9 anni).

Con successiva udienza del 13/02/2019 il GE incaricava lo scrivente di procedere al calcolo dell'indennità di occupazione, fissato in €. 10.500,00/mese. (All. n°10)

9) – VINCOLI

Non sussistono ad oggi vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonchè oneri di natura condominiale, diritti demaniali, usi civici, eccetto:

1) Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 - “*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*”. Gli estremi dei provvedimenti ministeriali che hanno dichiarato l'area di notevole interesse pubblico sono il D.M. del 09/06/1959 ed il D.M. del 12 settembre 1967;

2) Gli immobili in oggetto sono stati inoltre censiti dal PTC come “Bene storico-architettonico” vincolandone l'area di pertinenza;

10) – STIMA DEI BENI

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, la valutazione del grado di commerciabilità degli immobili in questione deve essere effettuata esaminando oltre alle qualità intrinseche degli stessi anche la qualità del sito e le potenzialità effettive di utilizzazione sia presente che futura. Considerato che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura esecutiva, tenuto conto altresì delle *caratteristiche del mercato* in cui tali immobili sono inseriti e considerata infine una visione degli stessi nell'ottica dell'*ordinarietà del giudizio di stima*, in base a quanto poco sopra



espresso è pacifico asserire che per il caso in questione debbano essere utilizzati criteri di stima differenti e ciò in considerazione delle diverse caratteristiche dei beni oggetto di procedura esecutiva, formati da fabbricati, terreni, parcheggi e strade bianche interne al compendio. Per cui per i fabbricati, i resedi ed i terreni verrà adottato un criterio di stima *comparativo*, per i parcheggi e le strade interne al compendio (ma esterne al resede) un criterio di stima in base al *costo di costruzione*.

Il metodo *comparativo* opera partendo dalla conoscenza delle condizioni di mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti, elaborata esaminando beni simili oggetto di compravendita di recente passato prossimo, con inoltre la possibilità di introduzione di “*parametri correttivi*” che tengano conto dell’esistenza di particolari ed eventuali aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dagli immobili in questione che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni degli stessi. Il criterio di stima in base al *costo di costruzione* invece consiste nel calcolare il costo per la realizzazione dell’opera all’attualità, decurtato di un opportuno *coefficiente di vetustà* valutato in base alle condizione manutentive del bene oggetto di stima. Visto quanto esposto nei capitoli precedenti, tenuto conto dell’ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del grado di commerciabilità e di tutto quanto concerne gli immobili esaminati ivi compresi il loro stato attuale e l’uso effettivo, tenuto altresì conto dei criteri di stima prescelti, e fatte le opportune valutazioni è possibile riferire che ai beni suddetti così come precedentemente individuati e descritti, sia attribuibile un valore commerciale di **€. 15.000.000,00** (diconsi euro quindicimilioni00 complessivi) determinati come di seguito indicato:

TABELLA 1 - Resort e centro benessere – Stima sintetico-comparativa

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali sono state calcolate secondo gli indirizzi suggeriti dalla “*Consulta Interassociativa dei Professionisti dell’Immobiliare*” della Provincia di Siena sulla base dello schema seguente¹:

¹ Per il calcolo della superficie commerciale, non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 15%.



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

	SUPERFICIE MQ	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
CENTRALE ELETTRICA RESORT	62,65 + 15% = mq. 72,05	25%	72,05 x 0,25	mq. 18,01
VILLA..... (Cantina)	61,25 + 15% = mq. 70,44	40%	61,25 x 0,40	mq. 24,50
LOCALI TECNICI (Gruppo frigo e pompe antincendio)	67,92 + 15% = mq. 78,11	15%	78,11 x 0,15	mq. 11,72
VILLA.....	836,55 + 15% = mq. 962,03	100%	962,03 x 1,00	mq. 962,03
EX CASA CUSTODE (P.1° e P2°)	230,77 + 15% = mq. 265,38	100%	265,38 x 1,00	mq. 265,38
CENTRO BENESSERE e ZONA SERVIZI COMUNI	1505,51 + 15% = mq. 1731,34	100%	1731,34 x 1,00	mq. 1.731,34
RISTORANTE + SERVIZI (Ex Casa custode P.S e P.T)	312,85 + 15% = mq. 359,78	100%	359,78 x 1,00	mq. 359,78
RESEDE (Aree verdi, marciapiedi, strade e parcheggi interni, zone pavimentate) e PISCINA	mq. 9.831,00	3%	9.831,00 x 0,03	mq. 294,93
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				MQ. 3.667,69

TABELLA 2 - Parcheggi via..... – Stima in base al costo di costruzione

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	NOTE
118	1107	mq. 369,00	<i>Particella da cedere al Comune di cui alla convenzione del 14/08/2008 Rep. 3331</i>
118	1105 parte	mq. 1.270,00 circa	<i>La restante parte è terreno e come tale è stato stimato – Vedi tabella 3</i>
118	921 parte	mq. 160,00 circa	<i>La restante parte è terreno e come tale è stato stimato – Vedi tabella 3</i>
TOTALE SUPERFICIE		MQ. 1.799,00	

OPERE	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	COSTO DI COSTRUZIONE
Muri di contenimento	ml. 100,00 circa	€. 1.400,00/ml	ml. 100,00 x €. 1.400,00/ml = €. 140.000,00
Pavimentazioni, marciapiedi ed illuminazione	mq. 1.799,00 circa	€. 80,00/mq	mq. 1.799,00 x €. 80,00/mq = €. 143.920,00
Nudo terreno	mq. 1.799,00 circa	€. 1,50/mq	mq. 1.799,00 x €. 1,50/mq = €. 2.698,50
TOTALE			€. 286.618,50
Coefficiente di vetustà			0,25

TABELLA 3 - Terreni – Stima sintetico-comparativa

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
118	1102	mq. 924,00



118	1103	mq. 50,00
118	19	mq. 1.910,00
118	348	mq. 1.160,00
118	614	mq. 460,00
118	1105	Porzione di mq. 1.955,00 su un totale di mq. 3.225,00
118	1106	mq. 364,00
118	921	Porzione di mq. 480,00 su un totale di mq. 640,00
118	1157	mq. 10.586,00
118	1158	mq. 193,00
TOTALE		MQ. 18.082,00 (Dei quali circa mq. 2.200,00 di viabilità su terreno da stimarsi a parte)

RIEPILOGO:

TABELLA A) – Si moltiplica la superficie commerciale per un valore di €. 4.000,00/mq:
mq. 3.667,69 x 4.000,00 = **€. 14.670.760,00**

TABELLA B) – Si moltiplica il costo di costruzione per il coefficiente di vetustà considerato pari ad un 25%, per cui si ottiene: €. 286.618,50 x 0,75 = **€. 214.963,87**

TABELLA C) – Si moltiplica la superficie al netto della viabilità interna per un valore di €. 2,40/mq (€. 24.000,00/HA) mediato: mq. 15.882,00 x €. 2,40 = **€. 38.116,80**

Viabilità interna esterna al resede:

circa mq. 2.200,00 x €. 120,00/mq (Costo di Costruzione) = **€. 264.000,00**

A tale cifre vanno sottratte le spese per la regolarizzazione urbanistica dei beni presso il Comune di Montepulciano, e per la messa in pristino delle opere abusive non sanabili ammontanti a **circa €. 20.000,00** totali;

Per cui avremo:

Valore finale dei beni: €. 14.670.760,00 + 214.963,87 + 38.116,80 +
264.000,00 – 20.000,00 = €. 15.167.840,67
arrotondato ad €. 15.000.000,00

Il valore in €/mq. applicato per i beni stimati in base al criterio comparativo, è il risultato di una valutazione complessiva degli stessi effettuata sia consultando i dati riportati sui portali immobiliari *on line* per beni analoghi, sia analizzando le quotazioni OMI, tenendo comunque conto del singolo



contesto nella quale i beni oggetto di procedura esecutiva sono inseriti, nonché delle peculiarità degli stessi.

Torrita di Siena, li 06/06/2019

L'Esperto stimatore
Arch. Gabriele Rossi
(firmato digitalmente)

ALLEGATI

1. Verbale di 1°accesso;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetrie catastali;
6. Planimetrie degli immobili;
7. Titoli edilizi;
8. Abitabilità;
9. Copia contratto di affitto;
10. Calcolo indennità di occupazione;
11. Attestato di prestazione energetica;
12. Certificato di destinazione urbanistica;
13. Perizia in formato anonimo;
14. Osservazioni alla bozza della relazione;
15. Controdeduzioni



TRIBUNALE DI SIENA

OSSERVAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE DEL CTU

R.G.E. 259/2017- G.I. DOTT. MENNELLA FLAVIO

Per

ETRURIA RESORT DI ALATI SAVERIO & C. S.A.S.

Avv. Roberto Cottini

Terzo

CONTRO

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Avv. Marco Bianchini

Creditore

E NEI CONFRONTI DI

CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA

AVV.GENGAROLI UGO

Creditore Intervento

Lo scrivente in qualità di procuratore della Etruria Resort S.a.s, terzo interessato nella procedura in epigrafe, formula le seguenti osservazioni alla Relazione Peritale del CTU.

Si deve premettere che l'interesse della società rappresentata dalla scrivente è quella di ottenere una più congrua e corretta stima valutativa del compendio pignorato, anche in rapporto al computo dell'indennità di occupazione ed in relazione ai possibili scenari post-vendita, al fine di conseguire un parametro per eventuali trattative negoziali per prosecuzione e/o costituzione di nuovo rapporto di locazione con l'acquirente:



- A)** in merito alla stima sintetico-comparativa (Resort e Centro Benessere) di cui alla Tabella 1 si ritiene: **1)** di dover verificare e riscontrare l'effettiva superficie lorda delle varie unità, anziché effettuare una maggiorazione forfettaria pari al 15% di tutte quelle utili; inoltre andrebbero incrementate e differenziate (ai fini di una valutazione più congrua) con un dettaglio maggiore di destinazione/utilizzo i vari ambienti del resort (lavanderie, servizi, etc.), anziché applicare lo stesso importo unitario a tutto il complesso (fatta eccezione per la sola centrale elettrica, la cantina ed i locali tecnici); **2)** di dover rivalutare le percentuali di ponderazione sulla base degli indirizzi suggeriti dalla "Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare" della Provincia di Siena, in quanto i prezzi unitari a mq. corrispondenti al valore finale applicato, determinano valori elevati rispetto alle quotazioni di mercato; **3)** risulta necessario effettuare ai fini di un maggior dettaglio di valutazione, una distinzione tra le rispettive superfici indicate come RESEDE, in quanto il valore unitario corrispondente alla determinazione indicata al punto 2), non sembra corretto/applicabile per le varie tipologie/finiture esterne quali (aree verdi, marciapiedi, strade e parcheggi interni, zone pavimentate e piscina) oltre che riscontrare con un'analisi più dettagliata e comparativa di mercato la valutazione singola unitaria a mq. della tabella sopra indicata, risultano da tenere in considerazione ulteriori elementi che determinano una riduzione del valore di mercato quale l'area circostante il complesso immobiliare adiacente a degli Istituti Scolastici (ai fini dei valori prettamente immobiliari, il complesso subisce un deprezzamento considerevole) oltre che l'andamento stesso di mercato, dalla crisi generale dell'economia e del turismo;
- B)** in merito alla stima in base al costo di costruzione (parcheggi Via Bernabei) di cui alla Tabella 2: **4)** al fine di determinare la congruità dell'importo relativo al costo unitario per la realizzazione dei muri di contenimento, andrebbe sviluppato un computo di dettaglio (anche sul singolo ml.) che riguardi tutti gli elementi impiegati per la realizzazione dell'opera (costruttivi, strutturali, di finitura, etc.); **5)** al fine di determinare la congruità dell'importo relativo al costo unitario per la realizzazione delle pavimentazioni, marciapiedi ed illuminazione, andrebbe sviluppato un computo di dettaglio (anche sul singolo mq. sulle opere edili) che riguardi tutti gli elementi impiegati per la realizzazione dell'opera (costruttivi, di finitura, etc.). Anche per quanto concerne il costo di costruzione relativo alla viabilità interna ed esterna al resede, al fine di determinare la congruità dell'importo relativo al costo unitario, andrebbe sviluppato un computo di dettaglio che riguardi tutti gli elementi impiegati per la realizzazione dell'opera (costruttivi, di finitura, etc.);
- C)** relativamente al calcolo dell'indennità di occupazione (con importo relativo al valore di mercato da aggiornare sulla base di quanto sopra esposto), ad avviso dello scrivente



procuratore non si potrà prescindere dall'analisi degli andamenti dei conti dell'Etruria Resort ed ai risultati di gestione ed ai costi di manutenzione, così come individuati ed allegati nei documenti 5 e 7 della memoria depositata in data 09.01.2019 nel fascicolo telematico della presente procedura. Si chiede pertanto di vagliare i dati testè citati ai fini dell'eventuale rimodulazione del calcolo dell'indennità di occupazione.

Con osservanza.

Perugia, lì 19 giugno 2019.

AVV.ROBERTO COTTINI

Firmato da:
Roberto Cottini
Motivo:

Data: 21/06/2019 11:49:54



All' Ill.mo Sig. GIUDICE ESECUTORE

del TRIBUNALE di SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI MOBILIARI

E IMMOBILIARI

Via Camollia n°85

53100 SIENA

PERIZIA TECNICA

Relativa ai beni immobili di proprietà della ETRURIA COSTRUZIONI S.r.l. siti nel Comune di Montepulciano (SI), via E. Bernabei n°32, ricadenti nella **PROCEDURA ESECUTIVA RGE 259/2017** promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI S.p.a. contro ETRURIA COSTRUZIONI S.r.l.

CONTRODEDUZIONI

Il sottoscritto così come riportato nei quesiti, in data 06/06/2019 provvedeva tramite PEC alla trasmissione della bozza della propria relazione ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore anche se non costituito, ed al custode giudiziario IVG per la formulazione delle osservazioni, assegnando loro un termine di 15 giorni per la redazione.

Lo scrivente riceveva le osservazioni del solo Avv. Roberto Cottini, legale della Soc. terza interessata, *Etruria Resort di Alati Saverio & C. s.a.s.*, via PEC in data 21/06/2019.

CONTRODEDUZIONI

Quanto ai punti **A)** e **B)** delle osservazioni, lo scrivente conferma quanto riportato sull'elaborato peritale, sia riguardo la correttezza dei criteri di stima scelti, sia per quanto concerne le metodologie di calcolo delle superfici lorde e ponderate finalizzate alla determinazione delle superfici commerciali.

In particolare, i criteri stabiliti dalla *Consulta interassociativa dei professionisti dell'immobiliare* per la determinazione delle superfici commerciali, ovviamente



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

via A. Grandi n°12/e – 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) – Tel. 349/7651516
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

con i dovuti aggiustamenti legati alla discrezionalità del perito (l'estimo non è una scienza esatta), sono riconosciuti dalle principali associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare, quali gli Agenti immobiliari FIAIP, architetti, geometri, ingegneri e periti industriali.

In merito ai beni stimati in base al costo di costruzione (urbanizzazioni in via Bernabei e viabilità esterna al resede) è ovvio che trattandosi di opere realizzate oramai un decennio fa, la loro stima non può passare dall'analisi di ogni singolo componente o elemento di finitura (nel caso dei muri di sostegno andrebbero eseguiti degli scavi per vedere come sono fatte le fondazioni, fatti dei saggi per verificare il numero e la tipologia delle armature e le caratteristiche del calcestruzzo ecc...) ma può essere fatta solamente applicando un prezzo medio di realizzazione a “nuovo” che comprenda tutto (struttura e finiture) decurtandolo di un coefficiente di vetustà, non trattandosi di nuove realizzazioni.

Riguardo il punto C), l'Avv. Cottini ha fatto notare al sottoscritto la presenza all'interno del fascicolo telematico di una *Relazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società Etruria Resort di Alati Saverio & C. S.a.s.*, allegato n°5 della memoria depositata sul fascicolo telematico in data 09/01/2019.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno passare al vaglio tale documento, ritenendolo adeguato per la determinazione dell'indennità di occupazione attraverso una metodologia di calcolo differente, potenzialmente utile per un'eventuale rimodulazione dell'indennità già calcolata precedentemente. Il tutto è riportato all'interno dell'Allegato n°10.

Quando dovevo ad espletamento dell'incarico affidatomi

Torrita di Siena, li 02/07/2019

L'Esperto stimatore
Arch. Gabriele Rossi
(firmato digitalmente)

