

**Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

Vicolo dello Spedale n°2 – SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) – PEC: [gabriele.rossi@pec.architettisienna.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisienna.it)

**All' Ill.mo Sig. GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**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.

**§**

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 Sinalunga (SI) vicolo dello Spedale n°2, 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 da BANCA MONTE DEI PASCHI S.p.a. contro ETRURIA COSTRUZIONI S.r.l., in ordine alla valutazione dei beni immobili di proprietà del soggetto di cui in premessa, ed assunto 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, depositava il proprio elaborato peritale in data 12/07/2019.

All'udienza del giorno 11/04/2024, lo scrivente veniva incaricato dal GE di *“verificare lo stato di occupazione e le condizioni del bene”* per il quale venivano concessi 60 gg, rinviando il tutto all'udienza del 19/07/2024.

Trasmesso telematicamente l'elaborato integrativo in data 02/07/2024, veniva con



ordinanza del 17/07/2024 incaricato dal GE di “...aggiornare la relazione di stima a suo tempo depositata quanto alla descrizione dei luoghi, alla stima e quant'altro ritenuto opportuno in relazione ai mutamenti dello stato di fatto occorsi nel tempo trascorso”, rinviando la trattazione della procedura direttamente all'udienza del 18/10/2024.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **1) DESCRIZIONE ATTUALE DEL COMPENDIO**

In merito alla descrizione attuale e allo stato di conservazione del compendio pignorato, rispetto all'epoca dei sopralluoghi eseguiti nelle date del 08/02/2019 e 21/02/2019 per la redazione dell'elaborato peritale originario, lo stato dei luoghi è radicalmente cambiato.

L'attività turistico-ricettiva denominata “*Etruria Resort & Natural SPA*” non è più in esercizio da quasi cinque anni, e gli immobili versano in mediocre stato di conservazione dovuto al prolungato inutilizzo, alle mancate opere di manutenzione e a causa di svariati atti vandalici subiti. In tal senso si richiama integralmente quanto riportato dal sottoscritto nella relazione integrativa depositata il 02/07/2024 in merito alle criticità rilevate durante il sopralluogo del 02/05/2024, ossia (All. n°2):

### **ESTERNO**

- Sull'area di pertinenza insiste del materiale portato all'esterno (estintori)
- Il parco è in pessime condizioni manutentorie, con erba alta e piante che necessitano di potatura. I detriti vegetali accumulatisi hanno intasato le griglie di raccolta delle acque piovane, i quali hanno comportato il mancato smaltimento delle stesse provocando fenomeni infiltrativi all'interno del fabbricato.
- I pannelli solari risultano danneggiati
- Lo stato manutentorio esterno dei fabbricati invece risulta ancora discreto

### **INTERNO**

- Sulla muratura sono presenti alcune lacune dovute verosimilmente all'asportazione di componenti di tipo impiantistico (interruttori salvavita)
- Alcune parti in cartongesso sono state rimosse
- E' diffusa la presenza di condensa in diverse zone dei soffitti, in qualche caso la stessa si presenta abbastanza estesa



## Gabriele Rossi - ARCHITETTO

Vicolo dello Spedale n°2 – SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) – PEC: [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

- La tinteggiatura risulta diffusamente soggetta a fenomeni di esfoliazione e, in alcune parti l'intonaco è oggetto di disgregazione dovuta a umidità di risalita
- Alcune porte esterne sono state divelte, altre sono state forzate e quindi danneggiate, lo stesso dicasi per le porte interne
- Alcune camere poste all'interno del blocco di Villa Bologna presentano pavimenti in listoni di legno che a causa del loro rigonfiamento impediscono l'apertura delle porte di accesso
- Presenza di diffuse zone soggette a fenomeni infiltrativi nelle porzioni sottostanti le parti terrazzate esterne e in corrispondenza delle pareti controterra. In considerazione del fatto che durante i sopralluoghi eseguiti durante la fase di redazione della perizia tale fenomeni non erano evidenti, si presume che gli stessi siano dovuti principalmente alla mancata manutenzione degli spazi esterni e all'occlusione delle griglie di raccolta della acque piovane.
- All'interno sono presenti un po' ovunque fili elettrici a vista a seguito dell'asportazione di parti impiantistiche e dei corpi illuminanti
- Le utenze risultano disattivate e perciò non è possibile attualmente verificare il funzionamento degli impianti tecnologici visibilmente danneggiati rispetto a quanto rilevato all'epoca della redazione della perizia

Alla luce sia di quanto sopra elencato, sia del tempo trascorso rispetto all'epoca della redazione della perizia originaria (5 anni e mezzo), è pacifico che le considerazioni e le valutazioni effettuate a suo tempo per l'attribuzione del valore del compendio, con l'attività turistico-ricettiva a pieno regime e gli immobili in perfette condizioni manutentorie, ad oggi non sono più valide.

Per cui lo scrivente provvederà ad una nuova valutazione alla luce delle condizioni attuali del compendio immobiliare, tenendo conto dei costi da sostenere per opere murarie, opere impiantistiche, ripristino SPA, sistemazione del verde e delle parti esterne, necessari per poter utilizzare nuovamente gli immobili ai fini turistico-ricettivo.

### 2) STATO DI OCCUPAZIONE

Come già riportato sulla relazione integrativa depositata in data 02/07/2024 gli immobili oggetto di procedura risultano occupati dalla società LORVIT 2 SRLS, con sede in Rimini, via Flaminia n°171 – C.F. e P.IVA 04594200406, società locataria degli immobili subastati, con contratto di tipo commerciale registrato il 01/03/2024 e pertanto **non opponibile alla procedura**. Canone di locazione €.



24.000,00 annui (All. n°1)

### 3) AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

## 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 seguente<sup>1</sup>:

	SUPERFICIE MQ	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
<b>CENTRALE ELETTRICA RESORT</b>	62,65 + 15% = mq. 72,05	25%	72,05 x 0,25	mq. 18,01
<b>VILLA BOLOGNA (Cantina)</b>	61,25 + 15% = mq. 70,44	40%	61,25 x 0,40	mq. 24,50
<b>LOCALI TECNICI (Gruppo frigo e pompe antincendio)</b>	67,92 + 15% = mq. 78,11	15%	78,11 x 0,15	mq. 11,72
<b>VILLA BOLOGNA</b>	836,55 + 15% = mq. 962,03	100%	962,03 x 1,00	mq. 962,03
<b>EX CASA CUSTODE (P.1° e P.2°)</b>	230,77 + 15% = mq. 265,38	100%	265,38 x 1,00	mq. 265,38
<b>CENTRO BENESSERE e ZONA SERVIZI COMUNI</b>	1505,51 + 15% = mq. 1731,34	100%	1731,34 x 1,00	mq. 1.731,34
<b>RISTORANTE + SERVIZI (Ex Casa custode P.S e P.T)</b>	312,85 + 15% = mq. 359,78	100%	359,78 x 1,00	mq. 359,78
<b>RESEDE (Aree verdi, marciapiedi, strade e parcheggi interni, zone pavimentate) e PISCINA</b>	mq. 9.831,00	3%	9.831,00 x 0,03	mq. 294,93
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>MQ. 3.667,69</b>

### TABELLA 2 - Parcheggi via Bernabei – 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>
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>		<b>MQ. 1.799,00</b>	

<sup>1</sup> 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**

Vicolo dello Spedale n°2 – SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) – PEC: [gabriele.rossi@pec.architettisienna.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisienna.it)

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
<b>TOTALE</b>			<b>€. 286.618,50</b>
<b>Coefficiente di vetustà</b>			<b>0,35</b>

**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
<b>TOTALE</b>		<b>MQ. 18.082,00 (Dei quali circa mq. 2.200,00 di viabilità su terreno da stimarsi a parte)</b>

**RIEPILOGO:**

**TABELLA A)** – Si moltiplica la superficie commerciale per un valore di €. 1.000,00/mq:

$$\text{mq. } 3.667,69 \times 1.000,00 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€. 3.667.690,00}}}$$

**TABELLA B)** – Si moltiplica il costo di costruzione per il coefficiente di vetustà considerato pari

$$\text{ad un } 35\%, \text{ per cui si ottiene: } \text{€. } 286.618,50 \times 0,75 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€. 186.302,02}}}$$

**TABELLA C)** – Si moltiplica la superficie al netto della viabilità interna per un valore di

$$\text{€. } 2,40/\text{mq (€. } 24.000,00/\text{HA) mediato: } \text{mq. } 15.882,00 \times \text{€. } 2,40 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€. 38.116,80}}}$$

Viabilità interna, esterna al resede:

$$\text{circa } \text{mq. } 2.200,00 \times \text{€. } 120,00/\text{mq (Costo di Costruzione)} = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€. 264.000,00}}}$$

**TOTALE:** **€. 4.156.108,82**



**Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

Vicolo dello Spedale n°2 – SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) – PEC: [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

**A tale cifre vanno sottratte le spese per ripristini, sanatorie e demolizioni, stimate in:**

1) Opere murarie:	€. 300.000,00
2) Opere impiantistiche di tipo idro-termosanitario:	€. 750.000,00
3) Opere impiantistiche di tipo elettrico:	€. 200.000,00
4) Opere per ripristino SPA:	€. 350.000,00
5) Opere per sistemazione verde e parti esterne:	€. 50.000,00
6) Oneri per la regolarizzazione urbanistica dei beni presso il Comune di Montepulciano, e per la messa in pristino delle opere abusive non sanabili:	€. 20.000,00
<b>TOTALE:</b>	<b>€. 1.670.000,00</b>

**Per cui:**

**Valore finale dei beni: €. (4.156.108,82 – 1.670.000,00) =**  
**€. 2.486.108,82 arrotondato ad €. 2.500.000,00**

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto

Sinalunga, li 19/09/2024

L'Esperto stimatore

*Arch. Gabriele Rossi – Ordine Architetti PPC Siena n°567*

*(Firmato digitalmente)*

**ALLEGATI**

1. Copia contratto di affitto;
2. Rilievo fotografico esterno ed interno;

