

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

TRIBUNALE DI SIENA

Esecuzione immobiliare 112/2022

Promossa da

Contro



Consulenza CTU GEOM. SABRINA GUERRINI

VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)

P.I. 00871270526 e-mail sabrina.guerrini@geopec.it

TEL/FAX 0577-872680



Svolgimento delle attività:

- 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;

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



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

- 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 e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, 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; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi

- 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 ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il



canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;



ricorderà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:
- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Io sottoscritto **Geom. Sabrina Guerrini** libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Siena al n. 883 con studio in Castiglione d'Orcia (SI), Fraz. Campiglia d'Orcia, via Fiume n.10, ho ricevuto incarico dal G.E. Dott. Flavio Mennella di redigere la stima del valore del compendio pignorato:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1) in data 12/02/2023 mi veniva affidato l'incarico della procedura esecutiva 112/21 venivano effettuate le verifiche preliminari della documentazione necessaria; dopo aver prestato il giuramento di rito dichiaravo di accettare l'incarico affidatomi, estraendo



successivamente copia del fascicolo dell'esecuzione.

Ho riscontrato la completezza della documentazione.

Oggetto di pignoramento è un fabbricato ubicato nel comune di Chianciano Terme (SI) viale Guido Baccelli 133, per la piena proprietà di ----- nato a -----il-----
-----c.f.----- e più precisamente con atto di Pignoramento

avv. . e avv. del 29/06/2022:

- Fabbricato censito al Catasto Fabbricati di Siena di suddetto comune:

FOGLIO	PARTICELLA
19	171 sub 6 (D/2)

Si tratta di un'immobile adibito ad albergo e i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'identificazione del bene, e corrispondono ai dati attuali; è stato acquisito l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale.

La proprietà confina con Viale Baccelli, con immobile censito al foglio 19 particella 90 e terreno censito al foglio 19 particella 390 e 391.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

I diritti di piena proprietà sono pervenuti al Sig. ----- nato a ----- il -----
-- c.f. ----- con atto di divisione del 30 dicembre 1981 notaio Nappi Roberto in
Siena al numero 75016 di repertorio e trascritto a Montepulciano il 21 gennaio 1982 ai nn.
328/211 dai sigg. ----- nato a ----- il ----- e -----
nato a ----- il -----

2) Sono state acquisite sia la mappa censuaria, sia la planimetria dell'unità immobiliare che risulta depositata agli atti del Catasto Fabbricati.

Dalla visione degli estratti di mappa risulta che la porzione di terreno situata sul retro destinata a strada e parcheggio non è riportata nell'atto di pignoramento:

- Foglio 19 part. 391 e 394 (parcheggio) intestate al sig. -----



- Foglio 19 part. 393 e 389 (strada) intestate al sig. ----- ed altri

I dati di identificazione del bene corrispondono ma nella planimetria catastale ho rilevato delle incongruenze rispetto allo stato dei luoghi che consistono nella diversa distribuzione di alcune camere e di alcuni servizi igienici come variati con regolari pratiche edilizie presentate al comune di Chianciano Terme negli anni 1998, 2002 e 2014.

E' necessario provvedere alla presentazione delle nuove planimetrie catastali e per il loro aggiornamento si stima un costo di Euro 3.000,00.

Dal sopralluogo è emerso che al piano terra è situata una porta di collegamento con l'adiacente negozio "non oggetto di procedura" e pertanto dovrà essere tamponata e intonacata, per l'esecuzione delle opere si stima un importo dei lavori pari a Euro 600,00.

3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** di Euro 1.000.000,00, importo capitale di Euro 500.000,00 iscritta a Montepulciano il 30 maggio 2007 ai nn.. 3338/937 a favore di ----- con sede-----
----- C.F. ----- contro ----- nato a ----- il
----- c.f. -----; interviene al mutuo in qualità di debitore non datore il
signor ----- nato a ----- il ----- c.f. -----

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto in data 12 settembre 2022 ai nn. 3962/2996 favore di -----, con sede in -----, c.f. ----- contro -----
----- nato a ----- il ----- C.F. ----- gravante
sull'immobile sopracitato

La zona di ubicazione del fabbricato è interessata dai seguenti vincoli:

-Vincolo sismico in zona 3



4) L'immobile in oggetto non è parte di un condominio formalmente costituito e non sono state rilevate quote millesimali sulle parti comuni nè sono stati riscontrati vincoli di natura condominiale.

5) Nell'area non risultano diritti demaniali.

6) Cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli precedentemente elencate



7) Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono situate in Chianciano Terme (SI) in via G. Baccelli 133 e si trova all'inizio del centro abitato arrivando dall'autostrada A1 uscita Chiusi-Chianciano Terme direzione Chianciano Terme, direttamente prospiciente la strada. Il centro abitato offre tutti i servizi primari (uffici comunali, banca, posta, scuole, ecc) nonché numerose attività commerciali e soprattutto molte strutture alberghiere in quanto centro termale; è facilmente raggiungibile da strade ad alto scorrimento ed il casello autostradale e



la stazione ferroviaria dista circa 8-10 km.

La struttura è ubicata nel quartiere Rinascente, zona più "recente" e dotata di un grande parco denominato "Fucoli" siamo a circa 3 km dal centro storico del paese.

L'edificio è costituito da un palazzo completamente ristrutturato ed ampliato negli anni '60 e successivamente più volte ristrutturato, si sviluppa complessivamente su cinque piani oltre un piano sottotetto.

Si precisa che la zona destinata a parcheggio ubicata sul retro è in parte di proprietà esclusiva (part. 391 e 394) del sig. ----- ma che la strada di accesso a suddette porzioni non risulta di sua proprietà esclusiva ma cointestata con altri soggetti (part. 393 e 389) e non è riportata nell'atto di pignoramento.

L'edificio è suddiviso in:

- Piano seminterrato, sala pranzo, cucina, soggiorno, lavanderia, guardaroba, bagni, dispensa, vano tecnico con autoclave ed accessori;
- Piano terra, ingresso, bar, soggiorno, sala per televisione, bagni e disimpegni;
- Piano primo, n. 17 camere con servizio igienico privato disimpegni e lastrico non praticabile
- Piano secondo, n. 17 camere con servizio igienico privato di cui due con balcone, e disimpegni
- Piano terzo, n. 17 camere con servizio igienico privato di cui due con balcone, e disimpegni
- Piano quarto sottotetto, n. 14 vani, vano tecnico, balcone, disimpegni e vano adibito a camera da letto.

L'albergo ha accesso principale da viale Baccelli, alcune camere che affacciano su questa via sono dotate di balcone, mentre quelle che sono sul retro hanno la finestra con affaccio sul sottostante resede destinato in parte a parcheggio.

Internamente presenta finiture normali; in tutti i locali del piano terra e del piano seminterrato vi sono pavimenti in marmo e ceramica, nelle camere parquet e nei servizi ceramica; i soffitti sono intonacati e tinteggiati ed in parte dotati di controsoffitti in cartongesso, servizi igienici e la cucina sono rivestiti con piastrelle mentre tutte le altre zone sono tinteggiate.



Gli infissi esterni sono in legno ed alluminio con doppio vetro e dotati parte di avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tamburato.

Tutti gli impianti sono sottotraccia. Ha impianto termico con caldaia centralizzata alimentata a gasolio, posta in apposito locale caldaia nel seminterrato, e radiatori in ghisa verniciati di bianco; la cucina è alimentata da gas metano. L'impianto idrico è dotato di depositi in pvc e relativa autoclave, installati nei locali seminterrati.

I vari piani sono collegati sia da una scala interna che da un ascensore.

L'immobile si presenta in condizioni di conservazione e di manutenzione discrete all'interno ma mediocri all'esterno.

L'unità immobiliare complessivamente si sviluppa su di una superficie così suddivisa:

Piano 1S	Cucina	Mq. 46,00
	Sala da pranzo	Mq. 137,00
	Saletta personale	Mq. 13,00
	Ufficio	Mq. 13,50
	Saletta	Mq. 45,50
	Lavanderia	Mq. 17,50
	Guardaroba	Mq. 14,50
	Dispensa	Mq. 24,00
	Locali accessori e bagni	Mq. 161,00

Superficie utile totale mq 472,00

Superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% = mq 543,00

Piano Terra	Ingresso	Mq. 58,50
	Direzione	Mq. 13,10
	Saletta TV	Mq. 89,50
	Soggiorno	Mq. 201,00
	Retro bar	Mq. 12,00
	Locali accessori e bagni	Mq. 15,00



Superficie utile totale mq 389,00

Superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% = mq 447,00

Piano Primo	17 camere	Mq. 222,00
	17 servizi igienici	Mq. 60,00
	Disimpegni	Mq. 42,00

Superficie utile totale mq 324,00

Superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% = mq 373,00

Piano Secondo	17 camere	Mq. 222,00
	17 servizi igienici	Mq. 60,00
	Disimpegni	Mq. 42,00
	Balconi	Mq. 1,80

Superficie utile totale mq 324,00

Superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% = mq 373,00

Piano Terzo	17 camere	Mq. 222,00
	17 servizi igienici	Mq. 60,00
	Disimpegni	Mq. 42,00
	Balconi	Mq. 1,80

Superficie utile totale mq 324,00

Superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% = mq 373,00

Piano Quarto	1 camera (h: 2,75)	Mq. 11,00
	Locali accessori (sottotetto)	Mq. 149,00
	Disimpegni	Mq. 81,00
	Balconi	Mq. 80,00

Le altezze interne dei locali sottotetto hanno h min. 1,00 e h max. 2,75



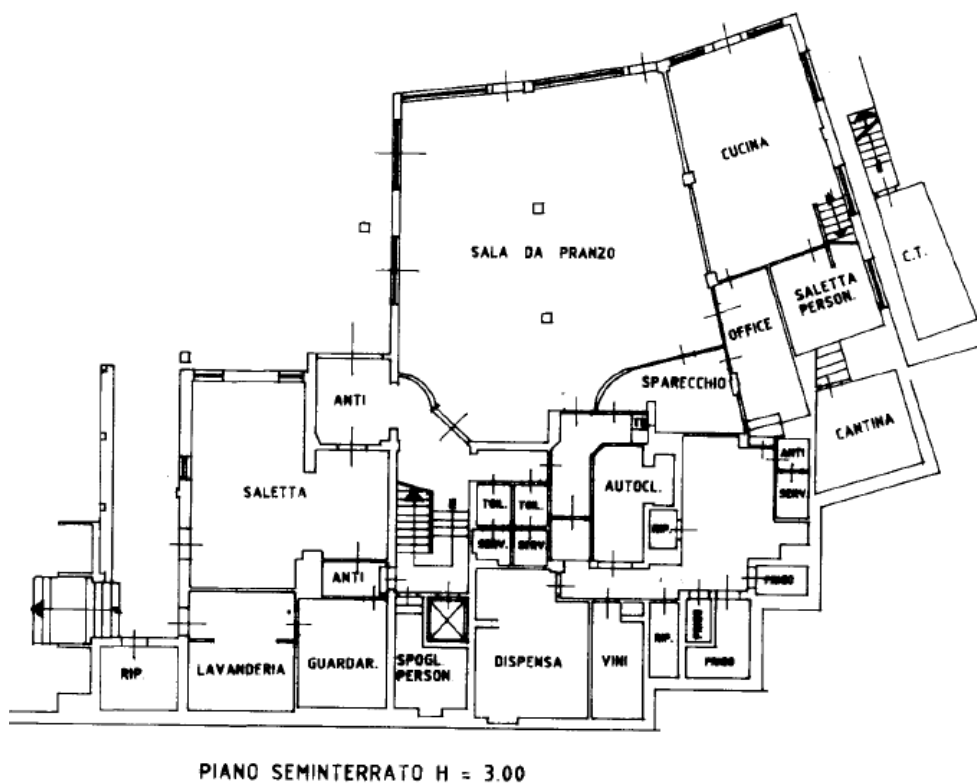
Superficie utile totale camera mq 11,00

Superficie utile totale disimpegni e sottotetto mq 230,00

Superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% = mq 277,00

PIANO SEMINTERRATO

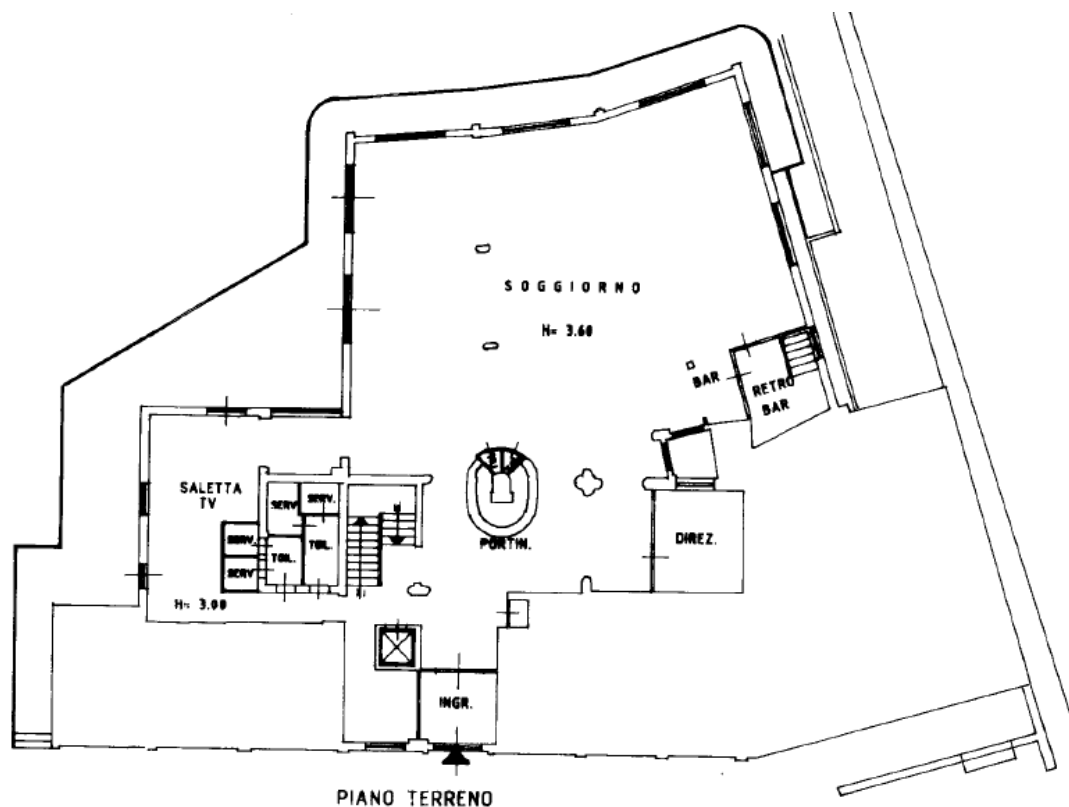
Il piano seminterrato è composto da cucina, sala da pranzo, soggiorno, lavanderia, guardaroba, bagni, dispensa, vano tecnico con autoclave ed accessori; (corridoio, ascensore ecc...) con una superficie utile di 472,00 mq





PIANO TERRA

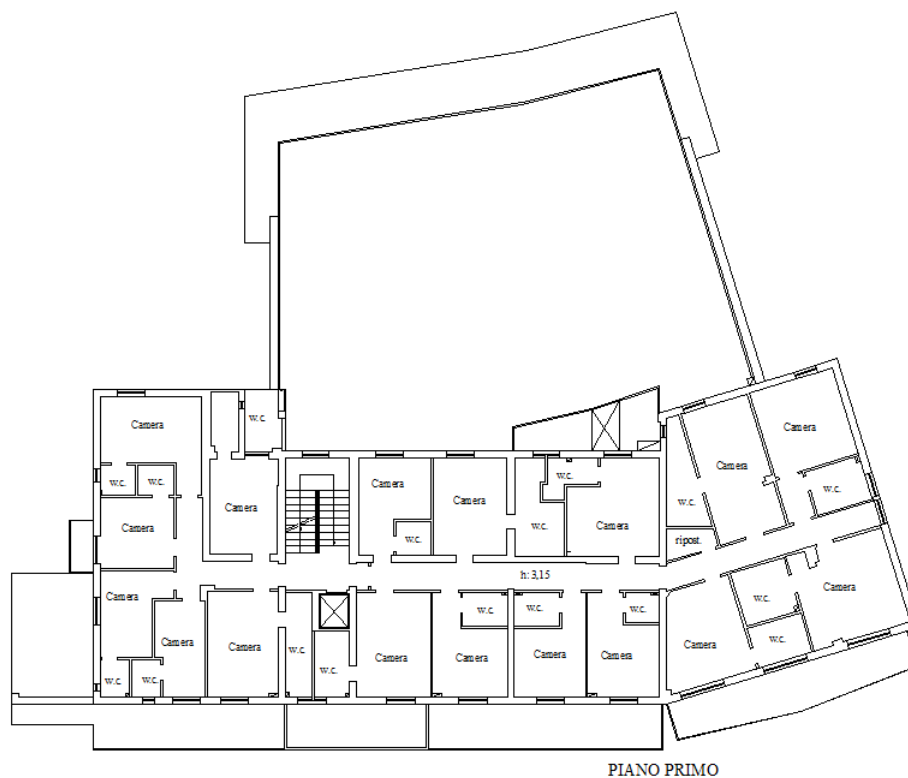
Il piano terra è costituito da ingresso, bar, soggiorno, sala per televisione, bagni e disimpegni con una superficie utile di 389,00 mq.





PIANO PRIMO

Il piano primo è costituito 17 camere da letto (tutte con bagno), disimpegno e lastrico non praticabile e si sviluppa complessivamente su di una superficie utile di 324,00 mq



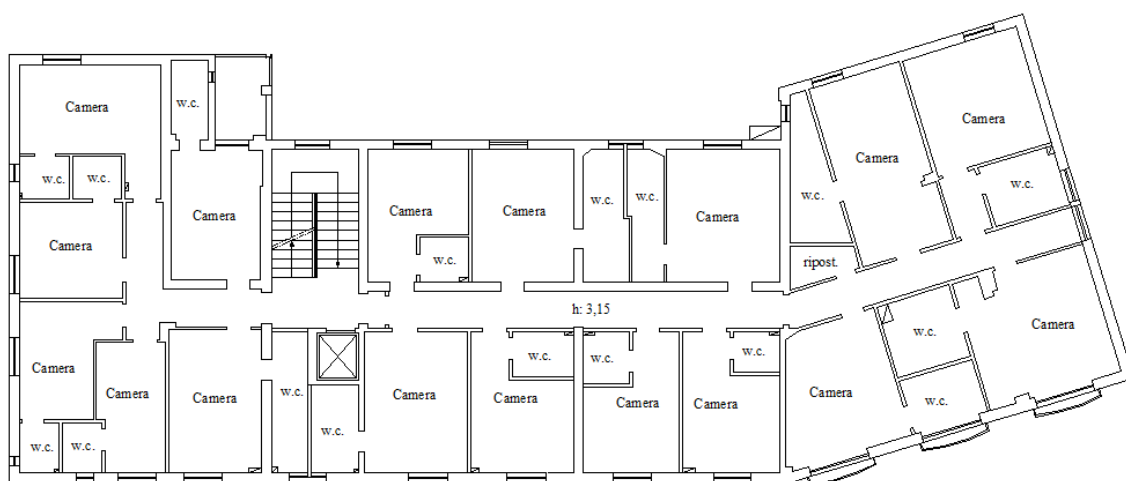
PIANO PRIMO





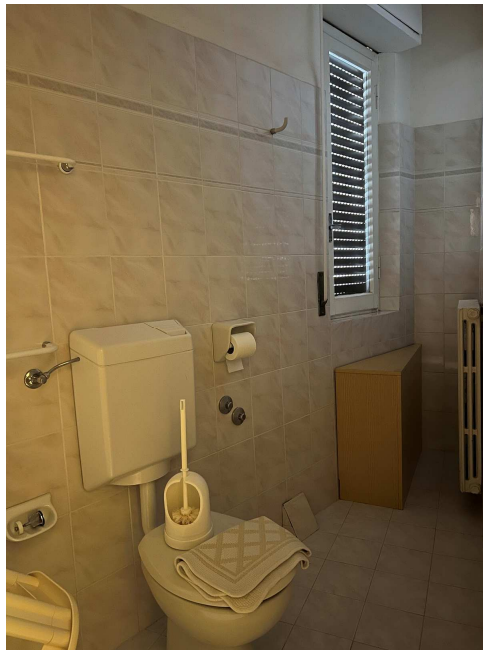
PIANO SECONDO

Il piano secondo è costituito 17 camere da letto (tutte con bagno e due delle quali provviste di balcone) e disimpegno si sviluppa complessivamente su di una superficie utile di 324,00 mq



PIANO SECONDO





PIANO TERZO

Il piano secondo è costituito 17 camere da letto (tutte con bagno e due delle quali provviste di balcone) e disimpegni si sviluppa complessivamente su di una superficie utile di 324,00 mq

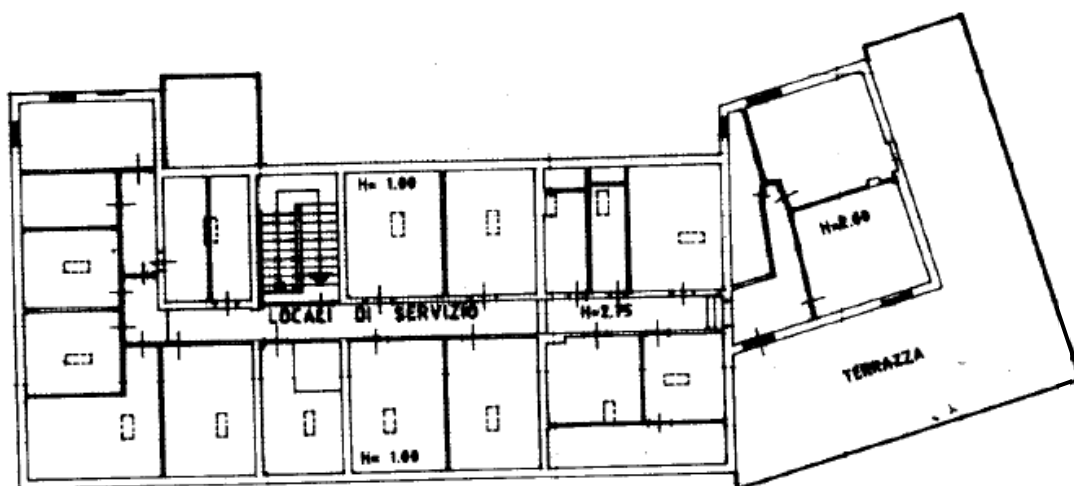


PIANO TERZO



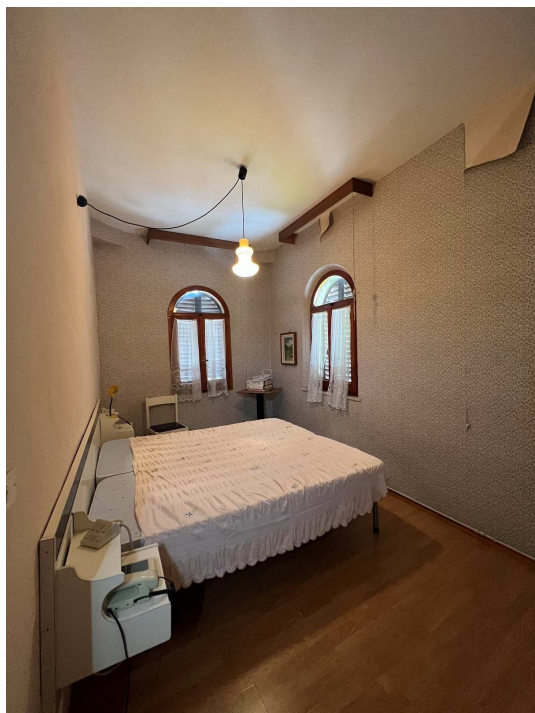
PIANO QUARTO

Il piano secondo (soffitta) è costituito da 14 vani, oltre a vano tecnico, balcone, disimpegni e vano adibito a camera da letto e si sviluppa complessivamente su di una superficie utile di 230,00 mq



PIANO QUARTO (soffitta)





8) I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali e identificano l'immobile.

I beni intestati al sig. ----- nato a ----- il ----- C.F. -----
risultano identificati correttamente presso l'agenzia del territorio:

- Immobile censito al catasto Fabbricati del comune Chianciano Terme:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Rendita
19	171	6	D/2	Euro 19.625,36

9) L'albergo è identificato al sub 6 e risulta censito con planimetria, variazione del 11/09/1996 in atti dal 11/09/1996 n. C01016.1/1996 per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni, non risulta corrispondente allo stato dei luoghi.

E' necessario provvedere alla presentazione delle nuove planimetrie catastali e per il loro aggiornamento si stima un costo di Euro 3.000,00.

10) Nello strumento urbanistico comunale l'immobile è inserito in "strutture turistico ricettive interne al territorio urbanizzato N.T. art. 23"



11) L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1967 e sempre nel periodo antecedente a tale data le opere edilizie sono state comunque eseguite con regolare licenza edilizia :

- concessione edilizia n. 1949/2 del 1960 per ampliamento di albergo
- concessione edilizia n. 2083/2 del 1961 per realizzazione di ingresso secondario
- concessione edilizia n. 3049/2 1965 per la sopraelevazione parziale

Successivamente al 1967 le modifiche apportate sono state regolarmente concesse dal Comune di Chianciano Terme

- concessione edilizia n. 2/2 del 1968 per la realizzazione di tre servizi igienici sul retro
- concessione edilizia n. 438 del 1980 per la ristrutturazione interna
- concessione edilizia n. 82 del 1982 per la realizzazione di terrazza
- concessione edilizia n. 434 del 1982 per la realizzazione di terrazza
- concessione edilizia n. 52 del 1984 per la ristrutturazione interna
- concessione edilizia n. 441 del 1987 per ampliamento di finestra
- concessione edilizia n. 517 del 1987 per la realizzazione di locale caldaia e locale autoclave
- concessione edilizia n. 176 del 1989 per la ristrutturazione interna e modifica dei prospetti con sopraelevazione
- concessione in sanatoria n. 798 del 1989 opere abusivamente realizzate mancato completamento del garage piano seminterrato con conseguenti modifiche ai prospetti
- concessione edilizia n. 114 del 1990 variante in corso d'opera alla sopraelevazione, ristrutturazione interna e modifica dei prospetti
- concessione edilizia n. 75 del 1991 modifiche interne al piano terra (rif C.E. 176 del 1989)
- concessione edilizia n. 240 del 1992 variante alla C.E. 176 del 1989 per la sopraelevazione, ristrutturazione interna e modifica dei prospetti
- concessione edilizia n. 558 del 1999 variante alla C.E. 176 del 1989 prorogata al 1993 per la sopraelevazione, ristrutturazione interna e modifica dei prospetti
- concessione edilizia n. 274 del 1996 per la trasformazione di volumi esistenti e modifiche interne al piano seminterrato
- Agibilità e fine lavori del 1997 alle concessioni edilizia n. 558 del 1994 variante alla C.E. 176 del 1990 e alla concessione edilizia 274 del 1996



- concessione onerosa n. 75 del 12 maggio 1998 per allargamento di balcone sul filo della pensilina esistente sul retro dell'hotel.
- D.I.A. prot. 463 del 09 gennaio 2002 opere di manutenzione straordinaria per modifica di alcune camere e bagni ai piani primo secondo e terzo
- D.I.A. prot. 3902 del 26 febbraio 2002 opere di manutenzione straordinaria per allargamento di finestra del corridoio ai piani primo secondo e terzo
- comunicazione attività edilizia libera prot.1877 07 febbraio 2014 per modifiche interne ai piani primo secondo e terzo
- comunicazione attività edilizia libera prot. 3015 del 28 febbraio 2014 per modifiche interne ai piani primo secondo e terzo

Tenuto conto di quanto sopra esposto l'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico adottato dal comune di Chianciano Terme.

12) L'immobile risulta occupato dal sig. ----- in forza di contratto di affitto non opponibile alla procedura, a far data dall'ultimo rinnovo, poichè occorso dopo il pignoramento.

13) L'immobile risulta intestato ----- nato a ----- il -----
-- C.F. ----- per l'intera quota

14) l'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

15) L'attestato di prestazione energetica è in fase di redazione.

16) Si costituisce un unico lotto in quanto trattasi di un albergo.

17) Il valore di mercato dell'immobile sopradescritto si determinerà applicando una media tra il valore ottenuto con il metodo sintetico-comparativo e il metodo il metodo di capitalizzazione del reddito



Determinazione della superficie commerciale:

Per l'immobile oggetto della presente stima la superficie commerciale è data dal 100% della superficie calpestabile, incrementate del 15%, 50% soffitta, 25% dei locali accessori (ripostigli, cantine, spogliatoi ecc..) e 10% dei terrazzi, il resede sia comune che esclusivo viene compreso nelle superfici sopra elencate pertanto la superficie commerciale ammonta a :

Destinazione locali	Superficie utile	coefficiente	Superficie commerciale
Piano 1S zona albergo	311,00	100%	311,00
Piano 1S loc accessori	161,00	25%	40,25
Piano terra zona albergo	374,00	100%	374,00
Piano terra loc accessori	15,00	25%	3,75
Piano 1 zona albergo	324,00	100%	324,00
Piano 2 zona albergo	324,00	100%	324,00
terrazzi	1,80	10%	0,18
Piano 3 zona albergo	324,00	100%	324,00
terrazzi	1,80	10%	0,18
Piano 4 zona albergo	11,00	100%	11,00
Piano 4 loc accessori	230,00	25%	57,50
terrazzi	80,00	10%	8,00

Totale superficie commerciale $1.777,86 + 15\% = 2.044,54$ arrotondato a 2.044,00

Assegnazione di valore unitario

Si adotta il criterio di stima sintetico comparativa formando una scala di prezzi di riferimento. Nell'assegnazione del valore di mercato vengono consultate:

- Le tabelle dell'Osservatorio immobiliare che per la zona suburbana/termale turistica riportano valori delle pensioni e assimilanti:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: CHIANCIANO TERME

Fascia/zona: Suburbana/TERMALE E 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	800	1100	L	3,8	5,6	L
Magazzini	NORMALE	210	305	L	1	1,3	L
Negozi	NORMALE	1050	1500	L	4,8	6,9	L
Pensioni e assimilati	NORMALE	550	800	L	2,7	3,7	L

con valore minimo di 550,00 - 800,00 euro/mq di superficie lorda con stato conservativo normale

- Professionisti del settore immobiliare che riferendosi a unità immobiliari recentemente compravendute riportano valori di 300,00 – 500,00 euro/mq di superficie lorda con stato conservativo normale.

Il valore medio secondo i dati OMI è di 675,00 €/mq

Il valore medio secondo operatori del settore è di 400,00 €/mq

Valutando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e la richiesta di immobili di tale tipologia si ritiene congruo stimare l'immobile pari a 530,00 €/mq.

2.044,00 mq x 530,00 Euro/mq. = 1.083.320,00 Euro

Stima con il metodo di capitalizzazione del reddito

- 2.386,00 mq x 2,00 Euro/mq. = 4.772,00 Euro x mese
- 4.772,00 Euro/mese x 12 = 57.264,00 Euro x anno reddito lordo annuo dato dall'immobile (affitto annuo).
- spese 30% pari ad 17.179,20 Euro
- 57.264,00 - 17.179,20 = 40.084,80 Euro Reddito netto annuo dato dall'immobile.

assumendo un saggio di capitalizzazione del 4,5% si ottiene un valore dell'immobile di:

- 40.084,80/4,5% = **890.773,33 Euro** (ottocentonovantamila settecento settantatre/33)



Avendo determinato il valore con due metodi di stima si procede a calcolare il valore sulla media dei due procedimenti:

Valore con metodo sintetico-comparativo	Euro 1.083.320,00
Valore con capitalizzazione del reddito	Euro 890.773,00
VALORE FINALE (scaturito dalla media dei due procedimenti)	Euro 987.046,50

Applicazione dei coefficienti di merito

Si ritiene di dover applicare dei coefficienti di decurtazione pari al:

- 15% per la vetustà dell'edificio, per l'assenza di parcheggio privato e per il basso livello di manutenzione
- 10% per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica
- Euro 3.000,00 per le spese necessarie alla regolarizzazione catastale dell'immobile
- Euro 600,00 per opere edili di tamponatura di porta di collegamento esistente con il negozio adiacente.

Pertanto:

Euro 987.046,50 - 25% - 3.000,00 - 600,00 = Euro 736.684.87

VALORE COMPLESSIVO arrotondano 736.680,00

(settecentotrentaseimilaseicentottanta/00)

18) L'immobile è pignorato per intero

19) L'immobile risulta pignorato nella piena proprietà

20) L'immobile non risulta abusivo.



Allegati:

- Planimetria catastale ;
- Elenco sub
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Elenco iscrizioni e trascrizioni
- Documentazione fotografica
- Copia del verbale di accesso.

Campiglia d'Orcia 01 Marzo 2024

IL TECNICO

Geom. Sabrina Guerrini

