

TRIBUNALE DI SIENA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 60/2024

PROMOSSO DA

\*\*\*\*\*

CONTRO

\*\*\*\*\*

-----

Io sottoscritto Geom. Marco Lunghi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siena al n. 1009, con studio in Monteriggioni, Via Val d'Aosta n. 13 Loc. Belverde, nominato Esperto Stimatore, a seguito di quanto svolto per accertamenti, sopralluoghi e rilievi, produco le risultanze con l'elaborato che segue.

Di seguito vengono riportati i **COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE**

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, accessori e i millesimi di parti comuni.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di

ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione:

abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni

non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista

in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla

data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente

tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione” e fornisca precisa

indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in

un senso o nell’altro, essendo consapevole che, qualora all’udienza ex art. 569

c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al

debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all’art. 560, co.

6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta

nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

-se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non

consentono la sua univoca identificazione;

-se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque

l’individuazione del bene; -se i dati indicati nel pignoramento, pur non

corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l’immobile;

in quest’ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del

giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto

provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene,

alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari

non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,

acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o

concessioni amministrative e l’esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico-edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia

degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in

base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e

dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per

l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì

procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono,

indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia

stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento

del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano

configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti

speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo

giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia

inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale

per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed

al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a

quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta

prescrizione dei reati;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento

della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di

pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode

giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se

l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è

occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o

locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale

disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente

in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

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.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto

sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore

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.

21) 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; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e

dell'avviso di vendita

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 dieci giorni prima dell'accesso programmato dal 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;

ricercherà 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; 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, tutti anche in forma anonima;

- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte

(allegando le medesime).

\*\*\*\*\*

La documentazione già depositata ex art. 567 c.p.c. risulta completa: è presente

la relazione notarile sostitutiva.

La stessa risulta aggiornata al 30.04.2024; successivamente a tale data si è

reperita una recente rinnovazione di ipoteca in scadenza ventennale, della

quale verrà dato atto nell'apposito paragrafo delle formalità.

Relativamente alla provenienza dei beni, si producono, ad integrazione della

relazione notarile sostitutiva di cui sopra, le copie dei seguenti atti che

riassumono la provenienza dei beni:

-All'attuale società esecutata \*\*\*\*\* \*\* i TERRENI oggetto di procedura

(attualmente p.lle 201, 203, 205; all'epoca p.lle 122, 138, 190) sono pervenuti

con atto di compravendita a rogito Notaio Amorosa di Montepulciano rep.

3318 del 10.04.2008, trascritto a Montepulciano in data 17.04.2008 al n. 1257

r.p. da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* con sede in \*\*\*\*\* (\*\*) (cf:

\*\*\*\*\*). (Allegato 1)

-Alla suddetta \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* erano pervenuti con atto di compravendita a

rogito Notaio Caroti di Montepulciano rep. 36984 del 23.12.1986, trascritto a

Montepulciano in data 15.01.1987 al n. 201 r.p. da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* con sede

in \*\*\*\*\* (\*\*\*) (cf: \*\*\*\*\*). (Allegato 2)

-All'attuale società esecutata \*\*\*\*\* \*\*\* i FABBRICATI oggetto di

procedura (attualmente P.IIa 10 sub 13 e sub 17; all'epoca P.IIa 10 sub 3, 5, 7,

8, 9, 10 e P.IIa 140) sono pervenuti con atto di compravendita a rogito Notaio

Zorzi di Siena rep. 8265 del 21.06.2005, trascritto a Montepulciano in data

23.06.2005 al n. 1790 r.p. da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* \*\* con sede in

\*\*\*\*\* (\*\*\*) (cf: \*\*\*\*\*). (Allegato 3)

-Alla suddetta \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* \*\* erano pervenuti con Decreto di

Trasferimento del Tribunale di Montepulciano rep. 433 cron. 1700 del

18.11.1986, trascritto a Montepulciano in data 02.12.1986 al n. 2920 r.p. da

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (\*\*\*) (cf: \*\*\*\*\*).

(Allegato 4)

### **AL QUESITO N. 8**

Conformità dei dati contenuti nel pignoramento:

Gli identificativi catastali attuali sia dei fabbricati che dei terreni trovano

diretta corrispondenza nei dati contenuti nel pignoramento e nella relativa

trascrizione (r.p. 1454 del 30.04.2024 Conservatoria di Montepulciano).

Non risultano oggetto di pignoramento i beni comuni del complesso,

identificati nella particella 73 con i sub. 14 (locale tecnico), sub. 15 (corte), e

sub 16 (pergolati), tutti censiti come BCNC ed in comune ai sub. 13 e 17. Gli

stessi, seppur dotati di autonomi identificativi catastali, non risultano

ricompresi neppure nella relativa trascrizione. Tuttavia, verificata l'assenza di

qualsivoglia autonomia funzionale e reddituale dei BCNC, si ritiene che gli

stessi, costituiti da dirette pertinenze accessorie del compendio, debbano comunque ritenersi ricompresi nella procedura.

-----  
**AL QUESITO N. 2 e 9**

Tra la documentazione allegata alla presente viene inserito l'estratto di mappa catastale relativo ai beni in oggetto (terreni e fabbricati); gli immobili che risultano censiti al Catasto dei Fabbricati trovano migliore identificazione nell'elaborato planimetrico e nelle relative planimetrie di u.i.u. allegate alla presente nel fascicolo catastale (*Allegato 5*).

Si allegano inoltre le recenti visure catastali dei beni oggetto della procedura, individuati come di seguito:

**A) FABBRICATI**

\*Foglio 10 P.IIa 73 sub. 13 - Categ. D/2 - R.C. € 7.871,00: complesso alberghiero sviluppatosi su quattro corpi di fabbrica, oltre a piscina, tettoia a parcheggio ed ampio resede circostante.

\*Foglio 10 P.IIa 73 sub. 17 - Categ. C/1 cl. 3 Consistenza: 137 mq – R.C. € 1.188,68: locale ristorante ricavato nel corpo centrale della struttura di cui al punto che precede e composto da sala pranzo, bar, cucina con dispensa, due spogliatoi, tre bagni con antibagno e veranda.

Si rammentano (seppur non espressamente citati nel pignoramento) i beni comuni del complesso, identificati nella particella 73 con i sub. 14 (locale tecnico), sub. 15 (corte), e sub 16 (pergolati).

**B) TERRENI**

\*Foglio 10 P.IIa 201 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.10.95 – RD 2,83 – RA 2,83

\*Foglio 10 P.lla 203 Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 00.00.14 – RD 0,02 – RA

0,02

\*Foglio 10 P.lla 205 Qualità: Semin Arbor cl. 03 - HA 00.01.30 – RD 0,34 –

RA 0,27

Trattasi di una zona antistante la struttura (p.lla 201) e presumibilmente destinata a parcheggio fino all'epoca di esercizio dell'attività, oltre a due piccole fasce (p.lle 203 e 205) di distacco laterale con la proprietà confinante.

-----

Parte degli identificativi catastali attuali non era esistente all'epoca degli atti di provenienza, per cui gli estremi ivi indicati non corrispondono a quelli oggi in atti. Tuttavia, la storia catastale e l'esame delle variazioni intervenute rimandano inequivocabilmente alla situazione originaria, come peraltro già specificato nell'elencazione dei titoli operata in precedenza.

-----

#### CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale dell'immobile alberghiero A)1- (F.10 P.lla 73 sub. 13) è stata depositata in Catasto con prot. SI0163198 del 21.12.2009 e non risulta conforme allo stato di fatto per intervenute modifiche, sostanzialmente costituite dal tamponamento del corpo di fabbrica "E" (indicato come "tettoia"). Quanto sopra non trova riscontro dal punto di vista urbanistico, per cui si dovrà provvedere al ripristino. All'esito, la planimetria risulterà conforme allo stato di fatto o, comunque, senza difformità tali da renderne necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

La planimetria catastale dell'immobile A)2- (F.10 P.lla 73 sub. 17) è stata depositata in Catasto con prot. SI0163206 del 21.12.2009 e risulta conforme

allo stato di fatto o, comunque, senza difformità tali da renderne necessario

l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

I Beni Comuni Non Censibili di cui ai sub. 14, 15, 16 della p.lla 10 risultano

rappresentati nel solo elaborato planimetrico depositato in Catasto con prot.

SI0163206 del 21.12.2009 il quale risulta conforme allo stato di fatto.

I terreni (p.lle 201, 203, 205) risultano correttamente rappresentati nella mappa

catastale.

L'intestazione appare conforme allo stato di fatto e a quanto emerso dalle

trascrizioni.

Quanto sopra -come già accennato- viene riportato nel fascicolo catastale

(Allegato 5)

### **AI QUESITI N. 3 e 6**

Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che i beni sono oggetto dei

seguenti gravami (Allegato 6):

Pignoramento immobiliare trascritto a Montepulciano in data 30.04.2024 al

numero 1454 rp, a favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in

\*\*\*\*\* (\*\*) cf: \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* \*\*\* con sede in \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* (\*\*)- cf: \*\*\*\*\* per la quota di proprietà di 1/1 sui beni

oggetto della procedura, in virtù di verbale di pignoramento immobili del

Tribunale di Siena rep. 892 del 03.04.2024.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00

di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale

di € 294,00.

-----

- Ipoteca Volontaria iscritta a Montepulciano in data 23.06.2005 al n. 733 r.p.



Per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 35,00 di diritti.

Totale spese di cancellazione: € 364,00.

-----

Si segnala l'atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Montepulciano in

data 12.02.2008 al numero 461 rp, a favore del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* cf:

\*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* \*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (\*\*)- cf:

\*\*\*\*\* per rogito del Segretario Comunale Dr.ssa Antonia Zarrillo rep.

1297 del 16.01.2008 e gravante sul compendio pignorato per 20 anni (scad:

16.01.2028) con i vicoli di seguito riassunti: 1) mantenere immutata la

consistenza dei fabbricati; 2) mantenere invariata la destinazione turistico-

ricettiva e di ristorazione; 3) non vendere separatamente le varie unità

immobiliari.

-----

VINCOLI: (*Allegato 7*)

Tutti i beni ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.

Lgs. 42/2004 art. 136 in virtù del DM 20 marzo 1996 (Gazzetta Ufficiale n.

155/1996a).

Una modesta porzione della p.lla 201 ricade in zona sottoposta a vincolo

paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 142 (ex L. 1497/39) comma g

“territori coperti da foreste e da boschi”.

I beni NON ricadono in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.

3267/1923.

Gli edifici NON risultano notificati ai sensi della L. 1089/1939 (D. Lgs

42/2004 art. 10 comma 1).

Non sono presenti ulteriori vincoli

-----  
**AI QUESITI N. 4 - 5**

Non vi è presenza di condominio costituito.

Non si riscontrano diritti demaniali o usi civici.

-----  
**AL QUESITO N. 7**

Descrizione dei beni.

Nucleo ricettivo in Sarteano, Via di Chianciano n. 110, con accesso da viabilità secondaria in diramazione dalla Strada Provinciale 19 da Sarteano a Chianciano, in direzione Fonte della Regina, sviluppantesi su quattro corpi di fabbrica, oltre a piscina, tettoia a parcheggio ed ampio resede circostante, avente ricettività totale pari a 9 camere.

Si allega fin da subito una ripresa fotografica aerea con la numerazione dei vari corpi di fabbrica, che contraddistinguerà gli stessi nel prosieguo della relazione.



Nel dettaglio si individuano:

**Corpo di fabbrica 1)** : ristorante composto da sala pranzo, bar, cucina con dispensa, due spogliatoi, tre bagni con antibagno e veranda. Porzione ricettiva composta da due camere indipendenti con bagno, locale lavanderia con servizio igienico, e locale tecnico. Il tutto al piano terra.

Al piano primo prosegue la porzione ricettiva con n. 4 camere indipendenti con bagno (suite), ognuna con accesso indipendente mediante scale esterne autonome.

Trattasi dell'originario fabbricato colonico di vecchia costruzione denominato Podere San Mariano, ben ristrutturato nei primi anni '2000 ed adattato all'uso ricettivo. Presenta struttura in muratura ordinaria, solai in latero-cemento, facciate intonacate e dotate di cappotto termico esterno, copertura in tegole e coppi, infissi in legno.

**Corpo di fabbrica 2)** : Porzione ricettiva in edificio monopiano composta da tre camere indipendenti con bagno (suite), aventi accesso diretto dall'esterno per tramite del resede comune.

Il fabbricato appare ricostruito dalla volumetria di un preesistente manufatto nei primi anni '2000 e presenta tutte le caratteristiche strutturali e realizzative proprie di un edificio moderno; facciate intonacate e dotate di cappotto termico esterno, copertura in tegole e coppi, infissi in legno.

**Corpo di fabbrica 3)** : Centro benessere in edificio a due piani composto al piano terra da ingresso, tre camerini per trattamenti estetici (ognuno dotato di bagno), spogliatoi, e scala interna di collegamento al sottostante piano S1 nel quale trova posto una spa composta da salone (avente anche accesso esterno) con piscina, zona relax, locale tecnico e vano sauna con accesso diretto

dall'esterno.

Il fabbricato appare di recente costruzione (tra il 2007 e il 2010), con struttura in cemento armato tamponature in muratura termica, finiture ad intonaco, copertura in manto tradizionale, infissi in legno.

**Corpo di fabbrica 4** : tettoia fotovoltaica di recente costruzione (tra il 2007 e il 2010), oggi completamente chiusa con infissi vetrati per ricavarne una sala polivalente. (intervento privo di autorizzazioni)

**Corpo di fabbrica 5** ) : Pergolati esterni alla struttura ricettiva ed adibiti a parcheggio; oggi è rimasta solo la struttura grezza in metallo ed alcune lastre di copertura, peraltro non regolari (lo vedremo nel prosieguo: la copertura avrebbe dovuto essere di tipo permeabile)

**Corpo di fabbrica 6** ) : Piscina esterna interrata con relativo locale tecnico ed area solarium.

Tutta l'area interna al complesso è dotata di passaggi pavimentati (in parte dotati di pergolati ombreggianti), ampie aiuole a verde, camminamenti vari.

Il tutto in condizioni di trascuratezza ed abbandono.

**Terreni (7)** : Zona ineditata antistante la struttura e presumibilmente destinata a parcheggio fino all'epoca di esercizio dell'attività, oltre a due piccole fasce di distacco laterale con la proprietà confinante, per un totale di circa 1.200 mq, oggi per buona parte coperti da vegetazione spontanea.

-----

Tutto il complesso appare in disuso, in condizioni trascurate e di abbandono, oggetto di episodi di danneggiamento e vandalismo, così come risultante anche dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario.

Sul web si riscontrano recensioni e tracce dell'attività ivi svolta fino al 2014.

Le parti esterne (pergolati, tettoie, zona solarium della piscina) appaiono compromesse e danneggiate dal tempo e dall'incuria.

Anche i fabbricati risentono dello stato di trascuratezza, pur vedendo salve le caratteristiche strutturali e parte delle finiture. Senz'altro da rivedere la parte impiantistica (peraltro originariamente evoluta e di buon livello tecnologico), più soggetta a deperimento per inutilizzo. Gli infissi esterni e gli intonaci di facciata necessitano di consistenti interventi di ripristino.

I locali del piano terra, chiusi da tempo, mostrano fenomeni di umidità di risalita sulle pareti.

Dati metrici:

-La porzione del fabbricato 1) destinata alla ristorazione presenta una superficie coperta di circa 145 mq, con altezza prevalente di 2.75m, oltre a circa 18 mq di loggiatino esterno vetrato.

-La porzione del fabbricato 1) destinata a camere con bagno e ai vani tecnici presenta una superficie coperta di circa 75 mq

-Tutto il piano primo del fabbricato 1) ad uso camere suite presenta una superficie coperta di 170 mq circa ed altezza variabile (falda inclinata) tra 2.40 m e 3.50 m. Le quattro camere presenti sono accessibili da tre distinte scale esterne.

-Il fabbricato 2) si sviluppa al solo piano terra, ospita tre camere con bagno e presenta una superficie coperta di 120 mq con altezza di m 2.85.

-La porzione seminterrata del fabbricato 3) destinato a centro benessere presenta una superficie coperta di circa 100 mq ed altezza di m 2.70 (più bassi il locale tecnico e la zona sauna). La vasca (piscina salina) di passaggio tra interno ed esterno risulta coperta da pergolato (oggi in cattive condizioni) di

circa 25 mq.

-Il piano primo il fabbricato 3) ospita i locali trattamenti del centro benessere e presenta una superficie coperta di circa 75 mq, incluso l'ingombro della scala interna di collegamento al seminterrato.

-La tettoia fotovoltaica, (oggi tamponata con infissi vetrati) presenta una superficie di circa 100 mq ed altezza variabile da 1.95 m in gronda a 3.15 m in colmo (falda unica inclinata). Lo si affronterà nel prosieguo, ma si segnala fin da subito un innalzamento più o meno recente della struttura rispetto alle misure di progetto di circa 25 cm, circostanza visibile anche ad un esame visivo esterno.

-I pergolati a parcheggio 5) hanno una superficie complessiva di circa 70 mq.

- La piscina ha una superficie di circa 90 mq, oltre a circa 12 mq di vano tecnico.

-Il resede esterno, detratti gli ingombri dei fabbricati e della piscina, ha una superficie di circa 2.000 mq.

-I terreni antistanti (manovra e parcheggio) misurano complessivamente circa 1.200 mq

Confini: Strada Vicinale di Casabocca, Propr. \*\*\*\*\* , propr.

\*\*\*\*\* , propr. \*\*\*\*\* , propr. \*\*\*\*\* , propr. \*\*\*\*\* ,

e s.s.a.

L'intestazione catastale, come sotto indicata, corrisponde a quanto emerso dall'esame delle trascrizioni.

\* \*\*\*\*\*. con sede in \*\*\*\*\* (\*\*\*) (cf: \*\*\*\*\* ) Propr. 1/1

-----

**AI QUESITI N. 10 e 11**

Dal punto di vista urbanistico, si segnala che il Comune di Sarteano è dotato

di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n 15 del 09.04.2002

e successiva Variante di Assesamento adottata con Delibera C.C. n 27 del 27.05.2013 ed approvata con Delibera C.C. n 72 del 27.12.2013.

Gli immobili periziati ricadono all'interno del territorio rurale, in area a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva di cui all'art. 68 delle NTA del RU. Le porzioni circostanti i fabbricati ricadono nelle aree di pertinenza degli edifici di cui all'art. 62 delle NTA del RU. La viabilità di accesso (ricompresa comunque nelle particelle oggetto di procedura) viene classificata dall'art. 60 delle NTA del RU come "strade vicinali".

I fabbricati sono classificati come "edifici di classe II" ed "edifici di classe IV" dall'art. 17 delle NTA del RU. Il tutto raccolto nell' *Allegato 8 – Estratti R.U.*

Relativamente ai terreni è stato richiesto e rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n. prot. 5581 del 23.06.2025 (*Allegato 9*)

-----

#### CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il nucleo originario del complesso è di epoca remota: lo si ritrova con il toponimo "Pod. San Mariano" già nella Mappa di Impianto del Catasto Terreni (anni '40) con la sola sagoma dell'edificio principale.

L'accesso agli atti promosso al Comune di Sarteano ha consentito il reperimento di diverse pratiche edilizie che negli anni hanno interessato il complesso, determinando la situazione e le consistenze attuali.

Nel dettaglio:

-Pratica Edilizia n. 417/1976, esitata con Nulla Osta del Sindaco di Sarteano in data 14.02.1976 per ripristino di fabbricato rurale.

-Concessione Edilizia n. 1374 del 10.06.1983 per trasformazione in laboratorio

e civile abitazione.

-Condono Edilizio L. 47/85 (pratiche congiunte n. 657/1986 e 715/1987) di cui alla Concessione in Sanatoria n. 657/1986 rilasciata il 24.12.1997 per modifiche interne ed aumento di volumetria. Abitabilità attestata con prot. 2380 del 05.03.1998.

-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2761 del 19.09.1992 in esito a domanda prot. 6771 del 29.10.1990 per apertura di accesso su strada e cambio di destinazione d'uso in locale ristorante di preesistente porzione di edificio adibita ad abitazione.

-Concessione Edilizia n. 19/1995 del 22.02.1996 per modifiche interne ed esterne, e successiva agibilità rilasciata dal Sindaco di Sarteano in data 21.05.1996.

-Condono Edilizio L. 724/1994 di cui alle pratiche collegate n. 144/1995 e 200/1995 per le quali nei fascicoli esaminati non si è reperita la copia del titolo eventualmente rilasciato. Sono tuttavia presenti i pagamenti e la fidejussione assicurativa per il versamento dilazionato degli oneri nella quale si legge: "*il Sindaco del Comune di Sarteano ha rilasciato in data 01.03.1995 il Condono Edilizio n. 144/95*"

-Comunicazione di Inizio Lavori di cui all'art. 26 della L. 47/85 prot. 10794 del 31.10.1997 per modifiche interne da eseguirsi nel fabbricato principale.

-DIA n. 122/2000 (prot. 5296 del 11.05.2000) per realizzazione di scala esterna, piscina e gazebo. Si rileva nella pratica la tardiva comunicazione di fine lavori/certificazione di conformità di cui al prot. 8619 del 31.07.2006.

-DIA n. 32/2006 (prot. 2546 del 03.03.2006) per ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione e ristorante. Si riscontra il rilascio della relativa

autorizzazione ambientale in data 12.05.2006. Comunicazione di fine

lavori/certificazione di conformità di cui al prot. 986 del 26.01.2007.

-Richiesta di Permesso di Costruire n. 33/2006 per realizzazione di centro turistico ricettivo e centro benessere. Pratica sospesa e poi archiviata d'Ufficio per parere negativo espresso dal Collegio Ambientale.

-DIA n. 63/2006 (prot. 4697 del 27.04.2006) per demolizione e fedele ricostruzione di fabbricato. Si riscontrano il rilascio della relativa autorizzazione ambientale in data 23.05.2006, e la comunicazione di inizio lavori di cui al prot. 987 del 26.01.2007. Nelle note dell'Istruttore Tecnico Comunale si dà atto del Condono Edilizio n. 144/1995 citato alla pagina precedente e per il quale si era riferito del mancato reperimento del titolo nel fascicolo. La circostanza ne conferma pertanto l'avvenuto rilascio.

-Richiesta di Permesso di Costruire n. 13/2007 per realizzazione di centro turistico ricettivo e centro benessere. La pratica ha conseguito la sola Autorizzazione Ambientale con la seguente motivazione: *"la relativa Autorizzazione Paesaggistica è rilasciata in via preliminare, nonostante non vi siano al momento i presupposti urbanistici per il rilascio del Permesso di Costruire"*.

-DIA n. 25/2007 (prot. 2361 del 01.03.2007) per modifiche interne ed esterne a fabbricato ricettivo/ristorante. Si riscontrano il rilascio della relativa autorizzazione ambientale in data 23.04.2007, e la comunicazione di inizio lavori di cui al prot. 6891 del 25.06.2007.

-DIA n. 33/2007 (prot. 8827 del 10.08.2007) per realizzazione di complesso turistico-ricettivo e centro benessere. Si riscontra il rilascio della relativa autorizzazione ambientale in data 21.09.2007.

Nella pratica veniva richiesta apposita deroga all'art. 68 dell'allora vigente

PRG al fine di consentire l'insediamento di attività alberghiera, non ammessa

dallo strumento urbanistico. La richiesta veniva accolta con Delibera del

Consiglio Comunale n. 69 del 27.09.2007.

La pratica veniva quindi "convertita" d'Ufficio da DIA a P.d.C., con il rilascio

del Permesso di Costruire n. 2 del 04.02.2008.

Da segnalare l'atto unilaterale d'obbligo edilizio per rogito del Segretario

Comunale Dr.ssa Antonia Zarrillo rep. 1297 del 16.01.2008 e gravante sul

compendio pignorato per 20 anni (scad: 16.01.2028) con i vicoli di seguito

riassunti: 1) mantenere immutata la consistenza dei fabbricati; 2) mantenere

invariata la destinazione turistico-ricettiva e di ristorazione; 3) non vendere

separatamente le varie unità immobiliari.

-Permesso di Costruire n. 8 del 07.04.2009 in Variante alla pratica che precede;

domanda di variante prot. 9573 del 08.09.2008 (Suap) e prot. 9889 del

09.09.2008 (edilizia). Rilascio Autorizzazione Ambientale in data 19.09.2008.

-Permesso di Costruire n. 22 del 06.08.2009 in Variante alle pratiche che

precedono; domanda di variante prot. 6953 del 23.06.2009. Rilascio

Autorizzazione Ambientale in data 29.06.2009.

-DIA n. 183/2009 (prot. 13681 del 30.11.2009) per realizzazione di struttura

temporanea (chiusure in vetro del porticato retrostante il fabbricato principale).

Si riscontra il rilascio della relativa autorizzazione paesaggistica in data

06.05.2010.

-Agibilità depositata con protocollo 3513 del 17.03.2010 (Suap) e prot. 3273

del 23.03.2010 (Edilizia) corredata della necessaria documentazione, ed in

particolare:

-Fine Lavori Genio Civile del 21.01.2010

- Collaudo Genio Civile del 04.02.2010

-Dichiarazione di Conformità impianto elettrico del 15.12.2009 ditta

\*\*\*\*\* (\*\*)

-Dichiarazione di Conformità impianto idrosanitario e fognario del

22.10.2009 ditta \*\*\*\*\* (\*\*) e del 30.10.2009 ditta \*\*\*\*\* (\*\*)

-Dichiarazione di Conformità impianto gas GPL del 06.07.2009 ditta

\*\*\*\*\* (\*\*)

-Pratica VVFF per rilascio CPI n. 5620 (prot. 12084 del 18.09.2009)

-----

Il confronto tra i titoli reperiti e lo stato attuale mostra le seguenti criticità:

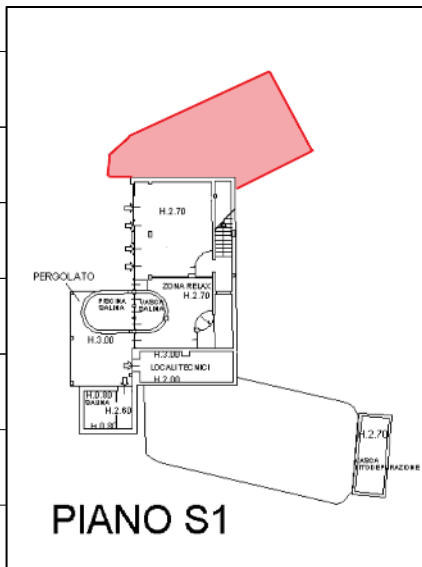
- A) Tettoia: l'ampia tettoia fotovoltaica (edificio 4) appare oggi completamente tamponata con infissi vetrati, dotata di contro-copertura in pannelli sandwich coibentati, con impiantistica per la climatizzazione estiva ed invernale (pompe di calore e split), pavimentazione "al civile" e tramezzature interne a compartimentazione del locale tecnico a servizio dell'impianto di produzione di energia elettrica.

Il confronto con le misure di progetto mostra inoltre un innalzamento della struttura di circa 25 cm, circostanza percepibile anche dall'esterno.





B) Centro benessere: al piano 1S del fabbricato 3) è presente un'ampia volumetria aggiuntiva: trattasi di "vuoto tecnico" al grezzo sviluppantesi sulla proiezione del piano soprastante che, anche ove necessario dal punto di vista strutturale per la posa del piano di fondazione, non è ricompreso nei calcoli urbanistici, né presente sugli elaborati di cui ai titoli abilitativi. *(nella rappresentazione grafica che segue la consistenza -in rosso- è riportata in maniera indicativa)*



C) Pergolati per parcheggio auto: seppur ormai in condizioni fatiscenti, gli originari pergolati erano stati dotati di copertura impermeabile a lastre di materiale plastico, in contrasto con i titoli abilitativi, che prevedevano copertura ombreggiante permeabile.



D) Annesso in legno: in prossimità della piscina esterna è presente un manufatto in legno originariamente utilizzato come preparazione / somministrazione (bar esterno) non previsto nei titoli abilitativi.



E) Manufatto in legno: a destra dell'ingresso carrabile al complesso, in posizione semi-nascosta alla vista era stato realizzato un manufatto in legno la cui copertura oggi non è più presente ed originariamente utilizzato come magazzino e ricovero di attrezzature e materiali per le manutenzioni, ma non previsto nei titoli abilitativi.



Il resto del complesso appare conforme ai titoli reperiti.

*(Allegato 10: Titoli Abilitativi)*

Interventi necessari al ripristino della legittimità urbanistico-edilizia.

La tettoia A) dovrà essere ricondotta alla situazione autorizzata, mediante smontaggio di tutti gli elementi (infissi, copertura, impianti, tramezzature) introdotti in difformità da quanto autorizzato, e riportata la copertura all'altezza di progetto, rimuovendo le travi "di rialzo".

Il volume B) dovrà essere intercluso ed eventualmente regolarizzato quale "vuoto tecnico", senza accesso e possibilità di utilizzo.

Ai pergolati C) dovranno essere rimosse tutte le lastre di copertura ancora presenti; nell'immediato è raccomandabile, comunque, una messa in sicurezza anche mediante compartimentazione e delimitazione, in quanto posti al di fuori della struttura, su strada aperta al pubblico transito, e pertanto potenzialmente accessibili a terzi.

I manufatti D) ed E) andranno smontati e rimossi.

Il costo degli interventi che precedono viene indicato a forfait in € 25.000,00.

Per la questione relativa al volume interrato del fabbricato 3 (vuoto tecnico) si segnala la necessità di coordinamento con l'Ufficio Tecnico comunale e con la Soprintendenza (si rammenta il regime vincolistico presente sull'area) al fine

individuare la più corretta procedura amministrativa e/o le opere di tombamento eventualmente richieste. Si ritiene di quantificare in via prudenziale un importo di € 15.000,00 per pratiche amministrative, eventuali sanzioni, e/o interventi di ripristino.

-----  
**AI QUESITI N. 12 – 13 - 14**

Il complesso è libero da persone, nella disponibilità della procedura.

All'interno è presente una consistente quantità di oggetti, arredi, suppellettili, e rifiuti.

Si rilevano tracce di ingressi abusivi e danneggiamenti.

**AL QUESITO N. 15**

Tutto il complesso dispone di una dotazione impiantistica evoluta, propria della destinazione ricettiva di buon livello. Le pareti dei fabbricati sono dotate di cappotto termico per il contenimento delle dispersioni; la climatizzazione invernale avviene mediante pareti radianti alimentate da acqua tecnica riscaldata da pompe di calore elettriche.

Alcuni locali dispongono di climatizzazione estiva puntuale con split interni.

Sulla tettoia 4) e su porzione della copertura del corpo 3) è installato un impianto fotovoltaico (circa 95 pannelli FTV), attualmente non produttivo.

È presente un deposito interrato di GPL, posto nel terreno antistante il complesso, nella zona a margine del parcheggio.

Dalla documentazione urbanistica si desume la presenza di impianto interrato di depurazione reflui, non visibile. Si riscontra anche l'autorizzazione allo scarico, presumibilmente da rinnovare in caso di ri-attivazione delle utenze.

Il vano tecnico ricavato nel fabbricato 1) ospita tutta l'impiantistica idrica e

termica del complesso.

Il centro benessere 3) dispone di ulteriore vano tecnico a servizio della piscina salina e della sauna.

La piscina 6) dispone di proprio locale tecnico interrato.

Le certificazioni degli impianti sono state citate unitamente all'agibilità nei capitoli che precedono.

Allo stato attuale nessun impianto è in funzione e/o può essere testato, stante l'assenza di utenze attive. In virtù dello stato di abbandono è ragionevole supporre che gli elementi elettrici e/o meccanici possano risultare danneggiati o comunque inservibili.

L'impianto fotovoltaico, ormai prossimo al ventennio dall'installazione, anche ove funzionante, avrà una efficienza produttiva ridotta in esito alla fisiologica obsolescenza dei pannelli in silicio.

L'impianto elettrico sembra apparentemente intatto, senza evidenze di manomissioni e/o danneggiamenti (l'appetibilità dei cavi in rame espone frequentemente gli impianti delle strutture abbandonate a furti).

Non è presente l'attestato di prestazione energetica (APE); stante la natura ricettiva del compendio, la consistenza elevata dello stesso, e la relativa complessità impiantistica, l'eventuale redazione dovrà essere affidata a soggetto specializzato in impianti (termotecnico).

-----

### **AL QUESITO N. 16**

Trattasi di un unico complesso ricettivo -peraltro tuttora sotto i vincoli ventennali del già citato atto unilaterale d'obbligo del 16.01.2008 che vieta la vendita separata- che dovrà inevitabilmente alienato in lotto unico. I terreni

antistanti la struttura edificata fungono da area di parcheggio, hanno consistenza e valore esigui, e dovranno essere ricompresi nel lotto.

-----  
**AL QUESITO N. 17**

La valutazione di un complesso ricettivo alberghiero inattivo è di difficile attuazione: non vi sono dati economici per poter consentire una capitalizzazione dei redditi derivanti dall'attività, non vi è avviamento commerciale, né linea di indirizzo imprenditoriale.

La struttura in questione è stata attiva tra il 2010 (epoca di conclusione degli interventi edilizi) ed il 2014 (ultime recensioni disponibili sul web), poi chiusa presumibilmente per infruttuosità.

Le motivazioni possono ricercarsi sì in una errata gestione imprenditoriale, ma vi sono ulteriori motivazioni oggettive che impongono riflessioni sulle effettive potenzialità.

L'ufficio regionale toscano di statistica – osservatorio turismo certifica che nel Comune di Sarteano è presente appena l'1,7% delle strutture alberghiere della provincia di Siena. Anche il totale della ricettività tra strutture alberghiere ed extra-alberghiere si attesta all'1,6% su base provinciale.

Gli arrivi turistici in Comune di Sarteano (fonte: osservatorio turistico - ufficio regionale toscano di statistica – pubblicazione di aprile 2024) si attestano all'1,6% su base provinciale.

Emerge quindi una scarsa vocazione turistica della zona (solo per un confronto, i comuni di Siena e San Gimignano, storicamente vocati al turismo, hanno -ad esempio- percentuali superiori al 10% in relazione alla presenza di strutture sul territorio, e con Siena che vede il 21% di arrivi turistici sul totale provinciale).

Il limitrofo Comune di Chianciano Terme, nel passato, costituiva un volano di attrazione turistica, ma la situazione attuale è mutata drasticamente, con innumerevoli alberghi chiusi e/o in vendita, ed esubero di offerta.

La struttura in esame consta di n. 9 camere, una zona ristorazione, un centro benessere, piscina e spazi esterni. La superficie coperta è di circa 510 mq per i fabbricati ricettivi 1) e 2) (per il corpo 1 si conteggia la consistenza sui due piani), e di circa 175 mq nei due piani per il fabbricato 3) – centro benessere.

Da segnalare inoltre la tettoia fotovoltaica di circa 100 mq, i parcheggi coperti per circa 70 mq, la piscina di 90 mq, oltre a resede per circa 2000 mq e aree esterne (parcheggi) per circa 1.200 mq.

Il criterio di stima che si intende adottare è la valutazione a *costo di costruzione deprezzato*, ovvero il costo di ricostruzione del complesso, a cui sottrarre il deprezzamento dovuto all'età, al logorio fisico e all'obsolescenza funzionale ed economica. Si ritiene corretto tale metodo stante la presenza di immobili fuori standard, ed in assenza di profitti economici da capitalizzare.

Il costo di ricostruzione al nuovo viene desunto dal "Prontuario per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari in categoria "D" ed "E" della Direzione Provinciale di Siena, Agenzia delle Entrate, Territorio."

Nella pubblicazione che precede il costo viene riferito all'epoca censuaria catastale anno 1988/1989 (epoca di formazione delle rendite fiscali), e quantificato in € 450,00/mq per un albergo 3 stelle di modeste dimensioni.

**Albergo** di modeste dimensioni, comprensivo di hall, reception, bar e situato in area a destinazione turistico-ricettiva, centro storico o comunque di buona appetibilità. Impiantistica completa.

**Le opere esterne** (parcheggio, piazzali, ...) da computare a parte, come da paragrafo "opere esterne", in quanto poco influenti per quanto concerne il costo degli impianti.

Tipologia	Costo unitario medio
albergo 4 stelle (camere, hall, bar)	€/mq 700,00
albergo 3 stelle (camere, hall, bar)	€/mq 450,00

Il valore che precede dovrà essere aggiornato: si procede quindi all'esame dell'indice del costo di costruzione mediante interrogazione ISTAT ai fini della rivalutazione.

Emerge che dal Gennaio 1989 al Luglio 2025 (ultimo indice disponibile) il costo di costruzione dei fabbricati risulta aumentato del + 169,7 %. Si riporta di seguito l'interrogazione con le relative risultanze.



Via Cesare Balbo 16, 00184 Roma  
Telefono +39 06 centralino 4673.1  
Cod. Fisc. 80111810588  
Partita IVA 02124831005

Geom. Marco LUNGHI  
Via Val d'Aosta 13  
53035 Monteriggioni (SI)

**Protocollo n. 19159**

Oggetto: Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

**Indice Nazionale - Indice generale**

Inizio Periodo	Fine Periodo	Variazione%
Gennaio 1989 →	Luglio 2025	+169,7%

Applicando tale maggiorazione al costo iniziale avremo il costo aggiornato, quantificabile in: € 450,00 + 169,7% = € 1.213,65/mq

Il valore che precede è attribuibile ai fabbricati 1), 2) e 3), complessivamente per 685 mq e pertanto: € 1.213,65/mq X 685 mq = € 831.350,25 (valore di ricostruzione del nucleo ricettivo-benessere)

Alla tettoia fotovoltaica 4) possiamo attribuire un valore di circa 1/4 rispetto ai fabbricati che precedono. Avremo quindi: € 1.213,65/mq X 1/4 X 100 mq = €

30.341,25 (valore di ricostruzione della tettoia)

Alle sistemazioni esterne viene attribuito un valore pari al 5% della somma dei valori edificati che precedono. Nel dettaglio: (€ 831.350,25 + € 30.341,25) X 5% = € 43.084,58 (valore delle sistemazioni esterne)

Le pertinenze vengono valutate *a corpo* direttamente all'attualità, come segue

Piscina € 50.000,00

Tettoie Parcheggio € 15.000,00

Terreni Parcheggio € 10.000,00

Il valore di ricostruzione del complesso sarà pertanto:

(€ 831.350,25 + € 30.341,25 + € 43.084,58 + € 50.000,00 + € 15.000,00 + € 10.000,00) = € 979.776,08.

Andrà ora aggiunto il valore dell'area sul quale insiste il compendio, quantificato in percentuale (10%) sul valore del soprassuolo:

€ 979.776,08 X 10% = € 97.977,61

E, complessivamente: € 979.776,08 + € 97.977,61 = € 1.077.753,68 che costituisce il valore "a nuovo" dell'intero compendio.

-----

Si procede quindi alla quantificazione dei deprezzamenti in forza della vetustà, dell'obsolescenza e dello stato di trascuratezza del complesso.

Le varie componenti degli immobili hanno una vita utile diversa le une dalle altre: se (lo si dettaglierà subito a seguire) la struttura degli edifici ha una lunga aspettativa di conservazione, le finiture e gli impianti hanno un deperimento più rapido, soprattutto in una struttura ricettiva, e, a maggior ragione, nello stato di abbandono in cui versa il soggetto di stima.

Nel dettaglio:

- Struttura portante (*incidenza pari al 25% dell'intero valore del complesso*): ha

una vita utile di almeno 60 anni; l'attuale vetustà di 15 anni dalla completa

ristrutturazione del 2010 impone un abbattimento pari al 25%.

- Finiture esterne (*incidenza pari al 15% dell'intero valore del complesso*): hanno

una vita utile presunta di 30 anni, con un abbattimento teorico dopo 15 anni

pari al 50 %. A causa dello stato di abbandono riscontrato, si ritiene opportuno

incrementare la percentuale di abbattimento al 60%.

- Finiture interne (*incidenza pari al 30% dell'intero valore del complesso*): hanno

una vita utile massima nelle strutture ricettive di 25 anni; oggi presentano

degrado estetico, igienico ed usura, circostanza che impone un abbattimento

teorico dopo 15 anni dalla ristrutturazione del 2010 pari al 60 %. A causa dello

stato di abbandono riscontrato si ritiene opportuno incrementare la percentuale

di abbattimento al 70%.

- Impianti generali (elettrico, idrico, termico) (*incidenza pari al 15% dell'intero*

*valore del complesso*): hanno una vita utile massima ipotetica di 25 anni; la

circostanza dell'inattività determina il rischio della necessità di una

sostituzione consistente imponendo un abbattimento pari almeno all' 85 %. Si

rammenta che tutti gli impianti debbono prudenzialmente essere considerati

“non funzionanti”.

- Impianti centro benessere (*incidenza pari al 5% dell'intero valore del complesso*):

hanno una vita utile massima ipotetica di 20 anni; oltre al fisiologico

deperimento, la circostanza dell'inattività determina il rischio della necessità

di una sostituzione consistente suggerendo in via prudenziale un abbattimento

pari al 90 %.

- Piscina e impianti (*incidenza pari al 5% dell'intero valore del complesso*): hanno

una vita utile massima ipotetica di 20 anni; la circostanza dell'inattività

determina il rischio della necessità di una sostituzione consistente imponendo

un abbattimento pari al 75 %

- Opere esterne (*incidenza pari al 5% dell'intero valore del complesso*): il degrado

riguarda in parte minore le porzioni pavimentate; le parti a verde e di arredo

necessitano di completo rifacimento. Abbattimento previsto: 60%.

-Area di sedime: nessun abbattimento per vetustà.

Tutto quanto sopra viene sintetizzato nella tabella che segue:

COMPONENTE DEL COMPLESSO	% DI INCIDENZA	VALORE DEL COMPLESSO	INCIDENZA SUL VALORE	% DEGRADO	VALORE RESIDUO
Struttura	25%	979.776,08 €	244.944,02 €	25%	183.708,01 €
Finiture esterne	15%	979.776,08 €	146.966,41 €	60%	58.786,56 €
Finiture interne	30%	979.776,08 €	293.932,82 €	70%	88.179,85 €
Impianti generali	15%	979.776,08 €	146.966,41 €	85%	22.044,96 €
Imp. c. benessere	5%	979.776,08 €	48.988,80 €	90%	4.898,88 €
Piscina	5%	979.776,08 €	48.988,80 €	75%	12.247,20 €
Sistemaz. esterne	5%	979.776,08 €	48.988,80 €	60%	19.595,52 €
Terreno	----			0%	97.977,61 €
				<b>TOTALE</b>	<b>487.438,60 €</b>

Al valore residuo che precede si ritiene opportuno applicare una riduzione

forfaiaria del -10% per le caratteristiche negative della struttura e del contesto

generale, quali assenza di avviamento commerciale, necessità di richiesta *ex-*

*novo* di tutte le autorizzazioni amministrative, (licenze, pareri asl, CPI VVFF,

ecc) e scarsa vocazione turistica della zona.

Avremo pertanto: (€ 487.438,60 – 10%) = € 438.694,74

Dovranno altresì essere detratti i costi già quantificati per le regolarizzazioni

di natura edilizia (€ 40.000,00), ottenendo quindi un valore di: (€ 438.694,74  
– 40.000,00) = € 398.694,74

Al valore che precede viene, infine, applicata una riduzione forfaiaria del 15%,  
per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche.

Avremo pertanto:

**LOTTO UNICO:** € 398.694,74 – 15% = € **340.000,00** (ripetonsi euro  
trecentoquarantamila/00)

-----  
**AL QUESITO N. 18**

Il bene risulta pignorato per l'intero.

**AI QUESITI N. 19 e 20**

Non pertinenti.  
-----

Il presente elaborato comprensivo di allegati viene trasmesso al creditore  
precedente \*\*\*\*\* all'indirizzo PEC del legale costituito

[\\*\\*\\*\\*\\*.com](mailto:*****@*****.com), al creditore intervenuto \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* all'indirizzo PEC indicato nell'atto di intervento:

[\\*\\*\\*\\*\\*.it](mailto:*****@*****.it) e alla parte esecutata \*\*\*\*\*

\*\*\* all'indirizzo PEC: [\\*\\*\\*\\*\\*@impresa.italia.it](mailto:*****@impresa.italia.it) .

Ulteriori due copie (una in versione integrale, l'altra depurata dai dati sensibili)

vengono inviate all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, all'indirizzo:

[perizie.ivg@gmail.com](mailto:perizie.ivg@gmail.com).

Il tutto verrà caricato sul fascicolo telematico della procedura.

Siena, lì 29.10.2025

L'esperto stimatore