

Procedura Esecutiva Immobiliare n°139/2023 R.G.E.

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA DI RETTIFICA DEL VALORE

PREMESSO:

che con Decreto di fissazione dell'udienza ex art 569 c.p.c del 12/01/2024 il giudice dell'esecuzione, dott. Flavio Mennella, nominava quale esperto stimatore ex art.568 c.p.c. lo scrivente Dott. Arch. Fabio Fiorini residente in Montepulciano (Siena) Via dell'Acqua Puzzola n°13, iscritto all'Albo dell'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena al n°220 Sez.A/a, libero professionista con studio in Montepulciano Vicolo delle Case Vecchie n°2, nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe;

che il 17 gennaio 2024, con il giuramento di rito, lo scrivente accettava l'incarico;

che in data 6 Marzo 2024, insieme all'IVG veniva eseguito l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento;

che in data 14 Maggio 2024 il sottoscritto depositava la relazione di stima del bene pignorato;

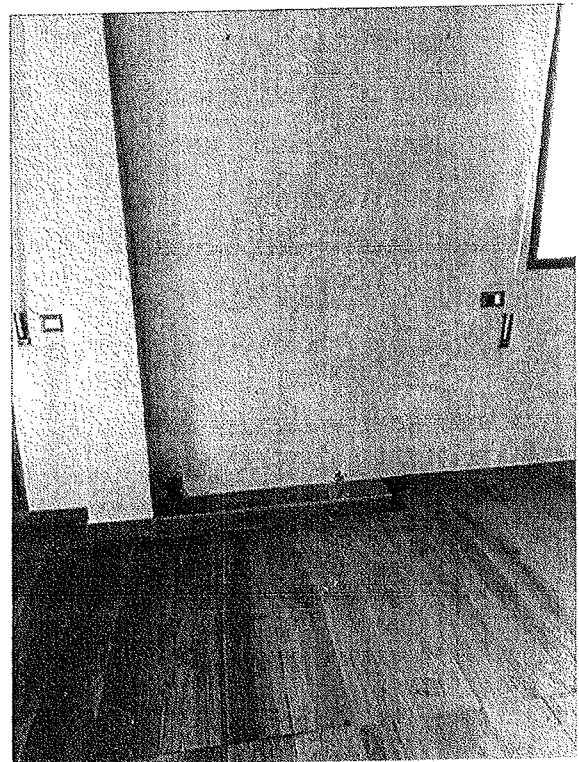
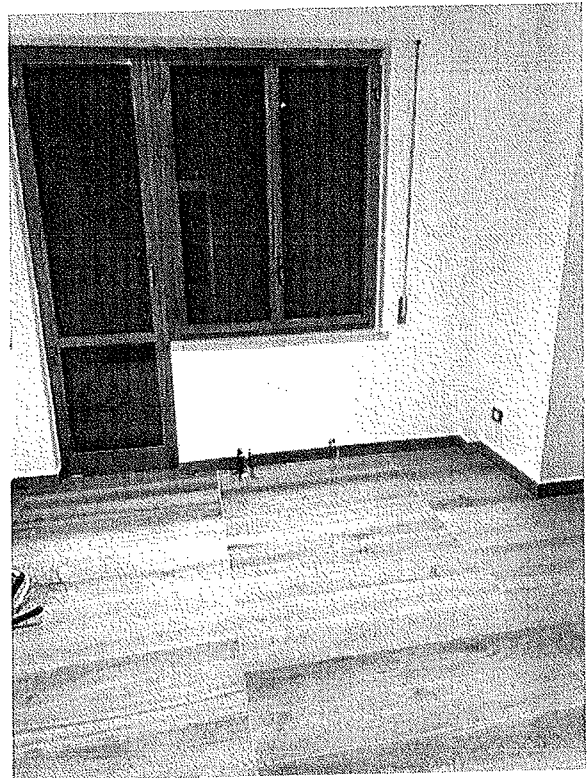
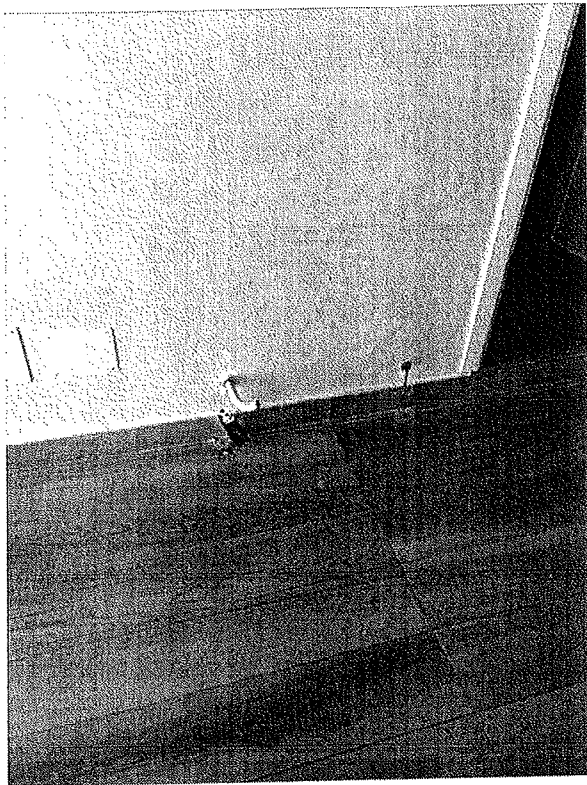
che in data 31/10/2024 veniva richiesto dal Signor Giudice delle Esecuzioni Dott. Flavio Mennella, *"di relazionare in ordine alla necessità o meno di procedere ad aggiornamento del valore del compendio pignorato"*;

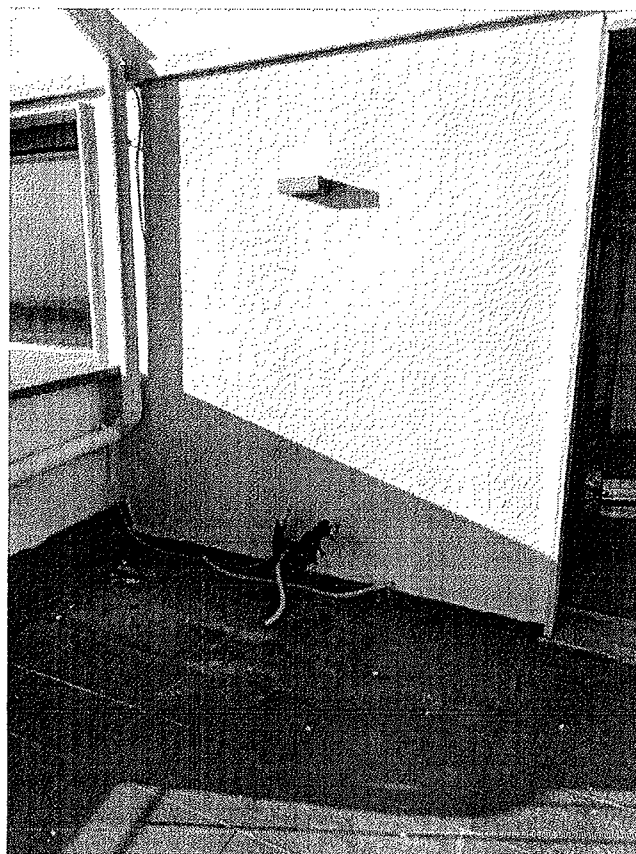
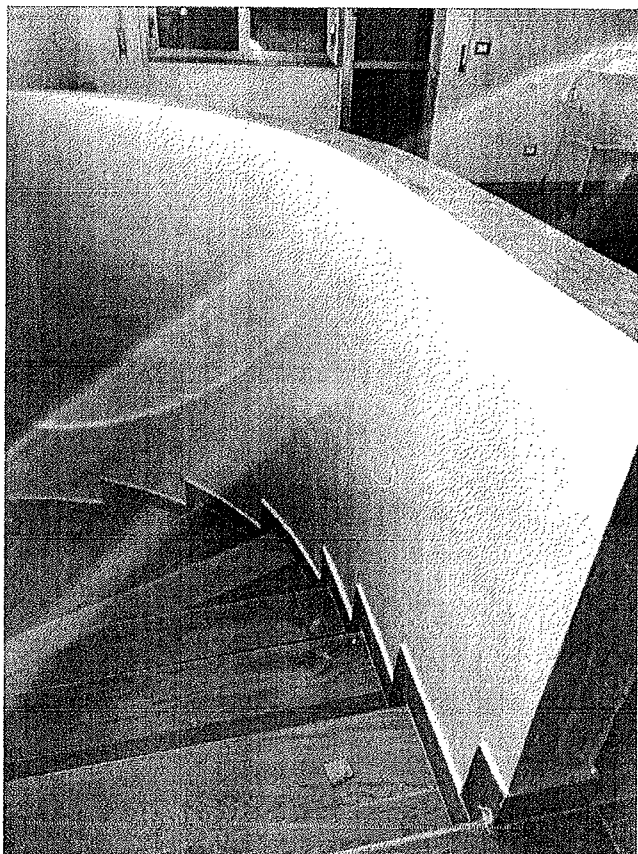
che in data 31/10/2024 veniva notificato allo scrivente che dal bene oggetto di esecuzione venivano asportate alcune attrezzature che alla data del sopralluogo insieme all'IVG erano presenti, ed in particolare:

8 termoconvettori installati negli ambienti;

la termoventilante di climatizzazione dell'ambiente.

Tale intervento ha completamente compromesso la funzionalità dell'impianto di climatizzazione esistente e sulla base di quanto rilevato nel nuovo sopralluogo eseguito in data 7 Novembre 2024 e di cui alleghiamo le fotografie dei danni arrecati si stima di seguito il costo del completo ripristino dello stato dei luoghi.





Le operazioni necessarie al ripristino dello stato dei luoghi sono:

Acquisto e installazione di nuovi termoconvettori in sostituzione dei precedenti compreso il ripristino delle murature;

Assistenza muraria;

Fornitura ed installazione di una pompa di calore adeguata;

Messa in funzione dell'impianto con nuova certificazione di regolarità;

Spese tecniche e pratiche edilizie necessarie al ripristino.

VALUTAZIONE E STIMA DELLE OPERE NECESSARIE AL RIPRISTINO

Dettaglio dell'opera	Quantità	Prezzo unitario	Totale parziale
----------------------	----------	-----------------	-----------------

Acquisto e installazione di nuovi termoconvettori in sostituzione dei precedenti compreso il ripristino delle murature	8	€ 1.500,00	€ 12.000,00
Assistenza muraria per riprese pittoriche per danni apportti alle pareti ecc.	32	€ 35,00	€ 1.120,00
Fornitura ed installazione di una pompa di calore adeguata	1	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Messa in funzione dell'impianto con nuova certificazione di regolarità;	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Spese tecniche e pratiche edilizie	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
TOTALE SPESE			€ 26.620,00
IMPOSTE 22%			€ 5.636,40
TOTALE GENERALE			€ 31.256,40

L'importo così stimato rappresenta un maggiore costo che dovrà sostenere l'acquirente del bene posto in vendita.

La stima del bene che dovrà essere posto in vendita subirà la seguente trasformazione:

STIMA COMPARATIVA SINTETICA con prezzi OMI/superficie commerciale			€ 3.910.312,85
STIMA IN BASE ALLA REDDITIVITA' POTENZIALE			€ 3.896.375,00
VALORE MEDIO DI STIMA			€ 3.903.343,93
Decurtazione per completamento opere piano programmatico per ottenimento CPI			-€ 90.000,00
Decurtazione per difformità edilizie-urbanistiche e catastali			-€ 15.000,00
Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche			-€ 585.501,59
VALORE DI STIMA DETRATTE LE SPESE E GARANZIE			€ 3.212.842,34
Decurtazione del 32,32 % per presenza contratto opponibile fino al 2032 (usufrutto) eseguito sul valore detratte le spese di cui sopra			-€ 1.038.390,53
Affitto di cui al contratto opponibile	58.400,00	8	€ 467.200,00
Valore complessivo del bene			€ 2.641.651,81
Maggiore spesa per il ripristino dei danneggiamenti all'immobile ad uso abitazione			-€ 31.256,40
Valore complessivo del bene allo stato attuale			€ 2.610.395,41
Valore complessivo del bene da riportare in asta per arrotondamento			€ 2.610.000,00

RIASSUNTO FINALE:

l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è parte di un unico lotto ed è composto da un complesso alberghiero situato a Chianciano Terme (SI) in viale della Libertà n° n°523, distinto al Catasto edilizio urbano del Comune di Chianciano

Terme al: **Foglio 19 Particella 1 sub 4 e particella 10 sub 5 (graffate) zona censuaria 2 categoria D/2 rendita catastale 78.844,49**; di categoria 4 stelle, composto da un complesso alberghiero il cui corpo principale risale al 1910 che è stato oggetto di profonde trasformazioni edilizi e ampliamenti a partire dagli anni settanta, poi proseguiti negli anni ottanta e novanta oltre ad alcune trasformazioni e adeguamenti dei primi dieci anni del 2000, oltre ad un appartamento distinto al Catasto edilizio del Comune di Chianciano Terme al **Foglio 19 Particella 1 sub. 6, zona censuaria 2 Categoria A/2 classe 2 Consistenza 12,5 vani rendita 1258,86€**. facente sempre parte del complesso alberghiero.

Attualmente l'immobile ad uso alberghiero risulta affittato con contratto opponibile alla procedura sottoscritto a Roma il 21/03/2023 con validità dal 23/03/2023 al 23/03/2032. Non risulta opponibile alla procedura invece il contratto di affitto relativo all'appartamento. Tenuto conto dell'usufrutto derivato dal contratto di affitto sottoscritto, delle minori garanzie civilistiche della procedura esecutiva, delle variazioni catastali, dalle piccole difformità da sanare oltre alle opere da effettuare sull'immobile, necessarie all'adeguamento dell'intero complesso alla normativa antincendio con il relativo rilascio del CPI per l'attività alberghiera e per il parcheggio seminterrato, CPI ancora non rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di competenza territoriale, sottratti i danneggiamenti all'appartamento segnalati dall'IVG e stimate le opere di rimessa in pristino il sottoscritto quale Tecnico incaricato ha stimato l'unico lotto messo in vendita nel seguente modo:

Il valore complessivo da riportare in asta, alla luce di quanto avvenuto successivamente al 6/03/2024 data del sopralluogo effettuato insieme all'IVG, è pari ad € 2.610.000,00

(Diconsi Euro Duemilioneicentodiecimila/00)

CONCLUSIONE

Il sottoscritto nel rimettere la presente relazione integrativa, scritta in 6 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatami, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 7 Novembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Arch. Fabio Fiorini