



TRIBUNALE DI SIENA

**Esecuzione immobiliare n° 139/2023**

IL TECNICO ESTIMATORE

**Relazione Peritale**

Allegati:

A - Elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli e  
Note di Trascrizione del titolo di provenienza

B - Estratti di mappa catastale, Planimetrie catastali

C - Documentazione fotografica

D - Contratti di locazione e Atto di vincolo di destinazione

E - APE - Attestazione di Prestazione Energetica

13/05/2024

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

Creditore Procedente:-----s.r.l.

Debitore: -----s.r.l.

### RELAZIONE PERITALE

#### PREMESSO:

che con Decreto di fissazione dell'udienza ex art 569 c.p.c del 12/01/2020 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;

Allo scrivente esperto stimatore venivano rappresentate in ordine allo svolgimento dell'incarico le indicazioni elencate di seguito:

#### **Ciò premesso:**

lo scrivente esperto stimatore:

avendo in data **18 Marzo 2024** effettuato l'**accesso-sopralluogo** al compendio pignorato rubricato al N.R.G.E. 139/2023 con il custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione;

avendo effettuato gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti necessari allo svolgimento del proprio incarico;

di seguito presenta relazione peritale dando risposta ai singoli quesiti come richiesto dal signor Giudice dell'Esecuzione.

*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, verifica:*

*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;*

Lo scrivente ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'art 567 del co.2 c.p.c., mediante l'esame degli atti presenti nel fascicolo e precisamente ha riscontrato l'esistenza della dichiarazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relativo al compendio pignorato, i certificati di iscrizione e trascrizione. In particolare si è verificato: che il bene è individuato negli atti catastale e a quelli emergenti dai registri immobiliari.

Sono state effettuate visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto di Siena e sono stati accertati gli attuali dati catastali degli immobili costituenti il compendio pignorato che risultano essere i seguenti:

**Proprietà 1/1 -----SRL con sede a ████████ Terme codice fiscale -----**

:

**al CATASTO URBANO di Siena**

Edificio ad uso alberghiero in Comune di Chianciano Terme 53042, Viale della Libertà n°523, distinto al Catasto edilizio 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;**

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€.** dati che corrispondono a quanto riportato negli atti di pignoramento e nelle certificazioni catastali.

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;*

Tra la descrizione attuale dei beni immobili pignorati (indirizzo, numero civico, dati catastali) e quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento non si rilevano difformità. Vedasi all'uopo l'elenco dei subalterni assegnati, la dimostrazione grafica dei subalterni, le planimetrie catastali e le visure storiche per immobile, le planimetrie allegata all'ultimo progetto approvato allegati tutti alla lettera 'B',.

Il bene oggetto di pignoramento è giunto all'attuale proprietario in virtù di:

-atto notarile pubblico di cambiamento di denominazione e sede Sociale a rogito Dott. -----, Notaio in Roma, del 29/12/1982 rep. 18480/3851 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-servizio pubblicità immobiliare di Montepulciano il 07/12/1988 al n°3323 di formalità e successivo atto di rettifica trascritto il 24/12/1988 al n°3539 di formalità a favore di "-----S.r.l. con sede in [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro "----- con sede [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

- Atto notarile pubblico di Costituzione di Società a rogito Dott. -----, Notaio in Roma, del 03/08/1981 rep. 11699/2589, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Montepulciano il 23/07/1988 al n° 2091 di formalità; a favore di "----- con sede [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; e contro ----- nata ad [redacted] il [redacted], ----- nato a [redacted] il [redacted], ----- con sede a [redacted].

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;*

In riferimento alle visure effettuate possiamo dire che la proprietà oggetto di esecuzione risulta libera da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione delle formalità di seguito elencate:

**Ipoteca volontaria n° 1130 del 25/06/2007** a favore di "----- con sede in Verona, (domicilio ipotecario eletto: filiale di Roma Eur Ardigò) e contro "----- S.r.l. con sede in ██████; per Euro 8.000.000,00 di cui Euro 4.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito -----, in data 20/06/2007 rep. 375203/16929.

**Ipoteca legale n° 275 del 25/03/2009** a favore di "-----, con sede in ██████, (domicilio ipotecario eletto: Via C. Colombo, 974 00147 Roma) e contro "-----S.r.l. con sede in ██████; per Euro 2.355.339,76 di cui Euro 1.177.669,88 per capitale, Pubblico ufficiale: ----- di Roma, in data 18/03/2009 rep. 109130/97.

**Ipoteca legale n° 119 del 11/02/2010** a favore di "-----, con sede in ██████, (domicilio ipotecario eletto: Via Garibaldi, 58 53100 Siena) e contro "----- S.r.l. con sede in Roma; per Euro 151.484,92 di cui Euro 75.742,46 per capitale, Pubblico ufficiale: ----- di Roma, in data 2/02/2010 rep. 102372/104.

**Ipoteca legale n° 322 del 2/05/2011** a favore di "-----, con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Lungotevere Flaminio 180 00196 Roma) e contro "-----S.r.l. con sede in Roma; per Euro 336.561,10 di cui Euro 168.280,55 per capitale, Pubblico ufficiale: ----- di Roma, in data 14/03/2011 rep. 9759292/2011.

**Ipoteca della riscossione n° 492 del 19/09/2022** a favore di "----- con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Giuseppe Grezen , 14 Roma) e contro "-----S.r.l. con sede in Roma; per Euro 55.601,56 di cui Euro 27.800,78 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico ufficiale: Agenzia delle entrate Riscossione di Roma, in data 16/09/2022 rep. 20192/9722.

**Pignoramenti Immobiliare n° 3381 del 13/10/2023** a favore di " ----- con sede ██████, (richiedente: ----- per ----- ██████ ██████ ██████) e contro "-----S.r.l. con sede in ██████, per Euro 55.601,56 di cui Euro 27.800,78 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico ufficiale: Ufficiali Giudiziari di Siena, in data 27/09/2023 rep. 2167.

In merito ai vincoli alberghieri segnaliamo che in data 6 Marzo 1992 è stato trascritto un atto a nome della "-----SRL" in cui si vincolano alcuni posti macchina del parcheggio a due negozi di Via Sabatini (non oggetto di pignoramento) distinti al Catasto edilizio urbano del Comune di Chianciano Terme al foglio 19 part. 10 sub 1 e 10 sub 2.. Inoltre la società si impegna a non mutare la destinazione d'uso dei locali ad uso garage e vincolarli con il complesso alberghiero sovrastante il tutto a favore del Comune di Chianciano Terme e contro la società citata, atto di cui al Repertorio 76610 redatto in data 6/03/1992 trascritto alla conservatoria di Montepulciano in data 9 Marzo 1992 al n° 194 serie 2.

I fabbricati facenti parte del compendio pignorato, posti nel Comune di Chianciano Terme come già evidenziato nella risposta n°4 al quesito del signor G.E. risultano essere accatastati. All'uopo si allegano le visure catastali e le planimetrie catastali delle unità immobiliari costituenti il compendio pignorato, alla lettera 'B'.

Tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza di cui alla risposta al quesito n°3 del signor G.E., e quella desumibile sulla base delle visure catastali storiche degli immobili costituenti il compendio pignorato, si evidenzia che vi è corrispondenza: dal momento che i dati indicati nei titoli di provenienza hanno individuato in precedenza il compendio pignorato, rappresentando la storia catastale dello stesso. Tra le planimetrie catastali delle unità immobiliari costituenti il compendio pignorato e lo stato dei luoghi, si rilevano difformità. Le stesse saranno trattate nella risposta al quesito, n°8 ed al quesito n°13 del signor G.E.

Gli identificativi catastali non includono anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Nello stato dei luoghi rilevato a seguito di accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G. nominato dal G.E. non sono stati rilevati immobili contigui fusi sul piano fisico con quelli pignorati pur conservando autonomi identificativi catastali.

Si segnala che durante l'accesso insieme all'IVG da una prima verifica eseguita su un elaborato planimetrico depositato presso il catasto di Siena sembrava che il locale ad uso abitativo e l'ingresso dell'albergo fossero interclusi in quanto le aree scoperte sembravano graffate con altri beni non oggetto di pignoramento. Da una

verifica più approfondita invece si è potuto constatare che la aree di accesso sono, o comuni ad altri subalterni e quindi non censibili o ad uso esclusivo e quindi senza nessuna interclusione. Si rende necessario un aggiornamento di alcune planimetrie catastali, come sarà evidenziato nella risposta al quesito n°13 del signor Giudice.

Lo scrivente ha acquisito le mappe catastali e non ha acquisito i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n°380 poiché nel compendio pignorato non sono compresi dei terreni.

*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;*

L'edificio non risulta far parte di un condominio ad eccezione dei vincoli già elencati al punto precedente.

*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;*

Dalle ricerche effettuate non è emersa l'esistenza di atti collegate a servitù pubbliche, usi civici o censo, livello o usi civici.

*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;*

A seguito della vendita dovranno essere cancellati:

**Ipoteca volontaria n° 1130 del 25/06/2007** a favore di "----- con sede in [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto: filiale di Roma Eur Ardigò) e contro "----- S.r.l. con sede in [REDACTED]; per Euro 8.000.000,00 di cui Euro 4.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito -----, in data 20/06/2007 rep. 375203/16929.

**Ipoteca legale n° 275 del 25/03/2009** a favore di "-----, con sede in [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto: Via Cristoforo Colombo, 271 00147 Roma) e contro "-----S.r.l. con sede in [REDACTED]; per Euro 2.355.339,76 di cui Euro 1.177.669,88 per capitale, Pubblico ufficiale: ----- di Roma, in data 18/03/2009 rep. 109130/97.

**Ipoteca legale n° 119 del 11/02/2010** a favore di "-----, con sede in [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto: Via Garibaldi, 58 53100 Siena) e contro "----- S.r.l. con sede in [REDACTED]; per Euro 151.484,92 di cui Euro 75.742,46 per capitale, Pubblico ufficiale: ----- di Roma, in data 2/02/2010 rep. 102372/104.

**Ipoteca legale n° 322 del 2/05/2011** a favore di "-----, con sede in [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto: Lungotevere Flaminio 180 00196 Roma) e contro "-----S.r.l. con sede in [REDACTED]; per Euro 336.561,10 di cui Euro 168.280,55 per capitale, Pubblico ufficiale: ----- di Roma, in data 14/03/2011 rep. 9759292/2011.

**Ipoteca della riscossione n° 492 del 19/09/2022** a favore di "----- con sede in [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Via Giuseppe Grezen , 14 Roma) e contro "-----S.r.l. con sede in [REDACTED]; per Euro 55.601,56 di cui Euro 27.800,78 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico ufficiale: Agenzia delle entrate Riscossione di Roma, in data 16/09/2022 rep. 20192/9722.

**Pignoramenti Immobiliare n° 3381 del 13/10/20223** a favore di "----- con sede [REDACTED] (richiedente: ----- per----- [REDACTED] n°27) e contro "-----S.r.l. con sede in [REDACTED]; per Euro 55.601,56 di cui Euro

27.800,78 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico ufficiale: Ufficiali Giudiziari di Siena, in data 27/09/2023 rep. 2167.

Ricordiamo l'esistenza dell'atto di impegno già citato nella risposta del quesito n°3:

Segnaliamo che in data 6 Marzo 1992 è stato trascritto un atto a nome della "-----SRL" in cui si vincolano alcuni posti macchina del parcheggio a due negozi di Via Sabatini (non oggetto di pignoramento) distinti al Catasto edilizio urbano del Comune di Chianciano Terme al foglio 19 part. 10 sub 1 e 10 sub 2.. Inoltre la società si impegna a non mutare la destinazione d'uso dei locali ad uso garage e vincolarli con il complesso alberghiero sovrastante il tutto a favore del Comune di Chianciano Terme e contro la società citata, atto di cui al Repertorio 76610 redatto in data 6/03/1992 trascritto alla conservatoria di Montepulciano in data 9 Marzo 1992 al n° 194 serie 2.

Atto di convenzionamento per la costruzione di un marciapiede ad uso pubblico sulla proprietà dell'██████████ stipulato in data 6 Aprile 1962 tra la proprietà ----- ed il Sindaco di Chianciano.

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; 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.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. 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.;*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono due, il primo costituito da un appartamento di abitazione inserito all'interno di un complesso alberghiero ed il secondo l'albergo denominato "██████████" sito nel Comune di Chianciano Terme.

### **ABITAZIONE:**

L'abitazione è situata in Via della Libertà n°523 ed è distinta 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€;**

**Si precisa che dalle dichiarazioni presenti nella pratica edilizia si deduce che l'appartamento risulta parte integrante del sistema alberghiero e che quindi rientra nel sistema turistico ricettivo dello stesso.**

L'abitazione ha un ingresso indipendente al piano terra dell'edificio e si collega al piano primo, dove si sviluppa, per mezzo di una scala di proprietà esclusiva, è composta da un ampio soggiorno con camino, angolo cottura e ampia terrazza ad uso esclusivo, disimpegno, quattro camera da letto dotate di servizi igienici esclusivi, cabina armadio, e antibagno, balconi sul lato sud. Complessivamente l'immobile risulta in ottimo stato di conservazione con finiture di pregio e risulta occupato dal Signor -----, in forza di contratto di locazione sottoscritto in data antecedente il pignoramento con scadenza 31 Dicembre 2027. Di seguito provvederemo ad eseguire la verifica sulla congruità del prezzo di affitto che da contratto risulta pari a 2400€/anno.

### **ALBERGO LE FONTI**

L'albergo ~~.....~~ situato in Via della Libertà n°523 ed è distinto al Catasto edilizio 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;**

Il fronte dell'albergo dove è localizzata l'entrata principale, fronteggia Via della Libertà, confina con area parzialmente coperta da pensilina graffata catastalmente con la part. 1 sub 4 e quindi ad uso esclusivo, il complesso edilizio si sviluppa su 5 piani fuori terra e un piano seminterrato e due interrati. Partendo dal basso abbiamo un piano secondo interrato dove sono a vista parte delle strutture di fondazione dell'edificio. Al piano primo interrato vi sono poste le pompe di calore e le pompe anti incendio del sistema di prevenzione, i due vani interrati risultano parzialmente difformi da quanto autorizzato in quanto i fronti a valle risultano completamente aperti invece di essere tamponati come risulta dalle planimetrie catastali. Al primo piano interrato si sviluppano le autorimesse della struttura, la centrale termica, i serbatoi idrici che alimentano il sistema antincendio, una sala giochi, le cucine, le celle frigorifere, le dispense, la lavanderia, l'officina, un piccolo ufficio, bagni oltre accessori.

Al piano terra si trova l'ingresso dell'albergo da Via della Libertà, qui si sviluppa una grande hall di ingresso a cui si accede per mezzo di una pensilina di protezione, di seguito troviamo, uffici gestionali, sala di accoglienza e conferenze, ampia area per la somministrazione di alimenti e bevande, bagni di servizio accessori terrazza retrostante.

Ai quattro piani superiori sono localizzate le camere ed in particolare, 18 camere al piano primo, 25 camere al piano secondo e terzo ed al quarto e ultimo 7 suite

per complessivamente 75 camere oltre ad una sala prive, vani tecnici e lastrico solare. Tutte le camere sono dotate di bagno esclusivo ed in buona parte anche di terrazze di pertinenza. Tutti i locali sono dotati di impianto di riscaldamento e raffreddamento. Complessivamente si ritiene che lo stato di manutenzione dell'intero complesso risulta buono e buone sono anche i livelli di rifinitura dei locali. L'immobile risulta occupato da un terzo gestore -----, in forza di un contratto di affitto di ramo di azienda registrato in data antecedente al pignoramento con validità fino al 22 marzo 2032. Il canone di affitto è determinato per un importo complessivo di 70.000,00€ relativamente per il primo anno, e cioè dal 23/03/2023 al 24/03/2024 ed a crescere fino all'importo di €. 90.000,00 a partire dal sesto anno. Il canone è relativo anche agli elementi mobili dell'albergo e quindi si proseguirà di seguito a determinare il canone relativo alla parte immobiliare confrontandolo con il giusto prezzo di mercato.

*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;*

Il bene oggetto di esecuzione è conforme a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

*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;*

Pur essendo presenti delle difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si ritiene che non sia necessario eseguire gli aggiornamenti ai fini della vendita immobiliare.

In particolare si fa presente che nei due locali interrati sono presenti nella planimetrie delle tramezzature e delle tamponature perimetrali che nella realtà non sono presenti.

*10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

Le previsioni dello strumento urbanistico comunale, il Piano Operativo approvato dal Consiglio Comunale di Chianciano Terme in data 02.03.2017, relativa ai fabbricati che costituiscono il compendio pignorato sono le seguenti: il complesso immobiliare alberghiero [redacted] distinto al C.U. di Siena Foglio 19 Particella 1 sub 4 e particella 10 sub 5 (graffate) zona censuaria 2

**categoria D/2 rendita catastale 78.844,49; e appartamento distinto al Foglio 19 Particella 1 sub. 6, zona censuaria 2 Categoria A/2 classe 2 Consistenza 12,5 vani rendita 1258,86€**, è classificato nel territorio urbanizzato di Chianciano Terme come "struttura turistico ricettiva" e come tale è normata all'art 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale. L'estratto delle N.T.A. all'art 23 è allegato alla lettera 'D' insieme agli estratti cartografici del P.O.

*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;*

A seguito di accesso agli atti in materia urbanistico-edilizia, accesso effettuato in data 19 Marzo 2024 presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Chianciano Terme, lo scrivente ha rinvenuto i seguenti atti autorizzativi relativi agli immobili costituenti il compendio pignorato:

- Licenza Edilizia n°2243/12 dell'12/4/1962 "Costruzioni negozi ecc." proprietà -----;

- Atto di convenzionamento per la costruzione di un marciapiede ad uso pubblico sulla proprietà [redacted] stipulato in data 6 Aprile 1962 tra la proprietà ----- ed il Sindaco di Chianciano.

- Licenza Edilizia n°A/2801/11A e 2546/11/A dell'9/10/1963 "Restauro e ampliamento del [redacted]" proprietà -----;

- Licenza Edilizia n°A/2801/12A e 2546/11/A dell'20/11/1964 "Restauro e ampliamento del [redacted]" proprietà -----;

- Licenza Edilizia n°Z/12 dell'18/1/1966 "Trasformazione delle aperture esterne e della pensilina del fronte del [REDACTED]" proprietà -----;
- Licenza Edilizia prot. 10725 dell'17/11/1966 "Ampliamento del Grande Albergo [REDACTED] per la realizzazione di 4 appartamenti" proprietà -----
- Licenza Edilizia n°5278 dell'12/6/1967 "Realizzazione cancello del [REDACTED] [REDACTED]" proprietà -----;
- Licenza Edilizia n°360/12 1968/69 dell'24/2/1969 "Ampliamento locali a servizio dell'[REDACTED], costruzione del garage proprietà ----- e Praderio Amelia e successiva variante;
- Licenza Edilizia n°1.299/83 694/72 dell'4/9/1972 "Ampliamento [REDACTED], proprietà ----- e successiva variante;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 22/03/1974 della pratica 694/72;
- Concessione edilizia n° 260/1986 domanda del 9/07/1986 Installazione aria condizionata;
- Autorizzazione edilizia n° 80/23 domanda del 8/03/1983 Modifica alla pensilina esistente;
- Concessione edilizia n° 28/1989 del 23/05/1990 e n°116/1991 del 18/04/1991 sopraelevazione con variante per modifiche dei locali al piano interrato e al piano quarto;
- Concessione edilizia n°372/1991 del 11/01/1992 sopraelevazione con variante per modifiche dei locali al piano interrato e al piano quarto;
- Concessione edilizia n°444/CEI domanda del 16/08/1990 Variante alla ristrutturazione con ampliamento [REDACTED];
- Concessione edilizia in Sanatoria CEO verb. n° 224 Pos. 80/44 domanda del 25/02/1995 prot. 4264 Per portici realizzati per ragioni tecniche posti al piano 1° e 2° sotto strada e antiporta di ingresso.
- Relativamente alle opere di Prevenzione incendi si segnala l'Esame progetto di cui al Protocollo dei Vigili del Fuoco n°6806 Frascicolo pos. 9045 del 22/06/2000 in cui viene espresso PARERE CONTRARIO AL RILASCIO DEL CPI per richiesta di adeguamento alla normativa;
- DIA del 25/10/2001 prot. 20331 per realizzazione scala di sicurezza per adeguamento alle normative antincendio e modifiche interne al garage.

CILA opere relative all'appartamento (manutenzione straordinaria e opere di completamento) del 25/03/2019 prot. 4641 pos. 80/69 di cui al **Foglio 19 Particella 1 sub. 6.**

**Si precisa che dalle dichiarazioni presenti nella pratica edilizia si deduce che l'appartamento risulta parte integrante del sistema alberghiero e che quindi rientra nel sistema turistico ricettivo dello stesso.**

- Pratica n° 539-2013 Realizzazione di tettoia di ingresso all'albergo;
- Pratica n° 281-2014 Lavori di sistemazione esterna [redacted] prot. 0004749 del 1-4-2014;

Copie di alcuni degli atti autorizzativi visionati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Chianciano terme sono allegati alla lettera 'D'.

Relativamente al Certificato di Prevenzione Incendi non risulta rilasciato e si allega la lettera dei Vigili del Fuoco trasmessa in data 12/08/2000 in cui viene espresso parere contrario alla pratica presentata a causa delle ridotte dimensioni della rampa di accesso al garage e l'ampiezza delle corsie di manovra.

Successivamente è stata presentata la nuova pratica di esame progetto ai vigili del Fuoco di Siena (pratica n° 9045 individuata 66-4-C) a nome della [redacted] ora volturata a nome dell'affittuario [redacted].

Presente anche una comunicazione dei Vigili del Fuoco di Siena del 20/01/2015 prot. 511 in cui viene concessa la Deroga all'attività ai sensi dell'Art. 7 del DPR01/08/2011 che dovrà essere oggetto di nuovo aggiornamento in quanto attualmente scaduta.

Comunque l'attività alberghiera e il garage seminterrato sono privi di Certificato di Prevenzione incendi.

Si segnalano le licenze di riferimento per le attività svolte ed in particolare:

- licenza per la somministrazione delle bevande alcoliche rilasciata dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli n° SIM04508M del 18/11/2014;
- licenza alberghiera n° 465 del 16/05/2014, rilasciata dal SUAP;
- licenza di ristorazione per clienti esterni all'attività alberghiera n°277 del 12/03/2015, rilasciata dal SUAP.

E' presumibile che siano presenti delle piccole difformità quali modifiche interne per le quali dovrà essere effettuato un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209 della Legge Regionale n°65/2014. Il costo presumibile per

effettuare tale prestazione professionale comprensiva di sanzione amministrativa e di diritti comunali è pari ad **Euro 3000**.

Nella planimetria al piano seminterrato risulta una porta per l'accesso ad un locale in prossimità della scala di risalita al piano terra che attualmente è tamponata. Al piano primo seminterrato risultano essere presenti delle tramezzature nella planimetria catastale che non risultano presenti nella realtà; al piano secondo seminterrato risultano i perimetri che prospettano a valle tamponati ma nella realtà sono chiusi e tamponati.

Oltre alla sanatoria edilizia da effettuare sulle difformità esistenti sarà necessario eseguire le necessarie variazioni catastali.

Il costo presumibile per effettuare le prestazioni professionali per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico e catastale le difformità fin qui evidenziate relative all'unità immobiliare, comprensivo di sanzioni amministrative e di diritti comunali e catastali ammonta ad **Euro 12.000**.

Lo scrivente ha verificato che esiste una Segnalazione Certificata Parziale di Inizio Attività ai Fini della Sicurezza Antincendio Parziale Rif pratica VV.F. n°9045 per strutture, ascensori, locali depositi, impianto idrico relativa all'esercizio dell'attività di albergo [REDACTED] in Viale della Libertà 523 a Chianciano Terme, come da Voltura trasmessa al Comando dei Vigili del Fuoco di Siena a firma del Signor Fronteddu Stefano per il cambiamento dell'intestazione della pratica dalla ditta [REDACTED] alla ditta -----, trasmessa al Comando dei VV.FF. di Siena il 28 giugno 2023 con posta elettronica certificata per mezzo SUAP protocollo n° 01549240529-28062023-1753 che si allega alla lettera 'E' insieme alla Relazione Tecnica.

Le attività del complesso immobiliare pignorato soggette al controllo dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n°151 sono: *l'albergo con oltre 25 posti letto* (attività n°66), *la centrale termica* (attività n°74), *la sala convegni* (attività di pubblico spettacolo superiore a 200 posti n°65 C). La Segnalazione Certificata Parziale di Inizio Attività ai Fini della Sicurezza Antincendio Parziale Rif pratica VV.F. n°9045 si riferisce all'attività 66/4/C. Presumibilmente deve essere completato il piano programmatico di adeguamento alla prevenzione incendi. La scrivente considera quindi una detrazione pari ad **€ 90.000** per il completamento del suddetto piano programmatico nel complesso alberghiero oggetto di pignoramento.

Allo stato attuale, per quanto è stato possibile ispezionare, non si ravvisa la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale. Lo scrivente durante i sopralluoghi effettuati non ha rilevato nelle parti che gli è stato possibile ispezionare, presenza di rifiuti speciali.

Lo scrivente non ha acquisito la certificazione energetica dell'edificio di cui all'art 6 del D.Lgs 19 agosto 2005 n°192 e successive modifiche in quanto, già esistenti ed allegate al contratto di affitto consegnate dall'affittuario in sede di accesso e le ha allegate alla lettera 'F'.

Lo scrivente ha effettuato gli accessi ai fabbricati pignorati unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che le sono state comunicate a mezzo PEC.

Il compendio pignorato è un complesso edilizio destinato ad attività alberghiera e costituito da una palazzina di 5 piani fuori terra un piano seminterrato e due piani interrati con ingresso da Viale della Libertà 523, con un appartamento a servizio collocato al piano primo. Le unità immobiliari sono identificate al Catasto Urbano di Siena

**al Foglio 19 Particella 1 sub 4 e particella 10 sub 5 (graffate) zona censuaria 2 categoria D/2 rendita catastale 78.844,49;**

Ai due piani seminterrati primo e secondo sotto strada sono situati dei locali di servizio ad uso tecnico che alloggiavano gli impianti di climatizzazione dell'intero complesso, al piano seminterrato è situato un garage di servizio coperto, le centrali termiche, i locali cucina, magazzini, lavanderia, officina, servizi per il personale, locali riunioni ecc. . A piano terra i locali di accoglienza, il locale ristorante, sala conferenze e uffici. Ai piani primo, secondo e terzo e quarto camere con servizi;

**al Foglio 19 Particella 1 sub. 6, zona censuaria 2 Categoria A/2 classe 2 Consistenza 12,5 vani rendita 1258,86€. è collocato un appartamento a servizio del sistema alberghiero.**

L'attività alberghiera svolta nel complesso costituito dalle unità immobiliari sopra descritte è unica e gli impianti tecnici sono in comune, come descritto nell'Attestato di Prestazione Energetica allegato alla lettera 'F' del 16/02/2017. La climatizzazione invernale è garantita da un impianto con caldaie standard alimentate a metano, la climatizzazione estiva con pompe di calore di tipo aria-aria e di tipo aria-acqua alimentate elettricamente e la produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita da caldaie standard alimentate a metano. L'impianto di

illuminazione è ad incandescenza tradizionale e led. Nell'albergo sono presenti un ascensore per il pubblico ed un ascensore di servizio. Le 75 camere del complesso alberghiero sono di cinque tipologie: *doppia superior* (situata al quarto piano), *doppia confort*, *doppia basic con balcone*, *doppia basic* e *camere per disabili*. La superficie utile delle camere per ospiti varia dai mq 15,64 ai mq 28,46. I servizi igienici interni alle camere variano dai 5,39 mq di superficie utile ai mq 2,60.

Il compendio pignorato essendo costituito da un complesso alberghiero con attività di somministrazione alimenti e bevande, sala convegni con bar e da un alloggio di abitazione per dipendenti, può essere venduto in un unico lotto. L'unico lotto è composto dalle unità immobiliari evidenziate nella risposta al quesito n°4 del signor G.E.

Il compendio fin qui descritto non è pignorato pro-quota.

*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 ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. 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;*

*residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Al momento dell'accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G., il complesso alberghiero [redacted] distinto al Foglio 19 Particella 1 sub 4 e particella 10 sub 5 (graffate) zona censuaria 2 categoria D/2 rendita catastale 78.844,49, è risultato essere occupato dalla società "-----" con sede in [redacted] (SI), [redacted] -CAP 53042 in forza di contratto di locazione ad uso alberghiero del 23/03/2023 della durata di anni 12 e quindi fino al 22 Marzo 2035 (tacitamente rinnovabile per ulteriori sei anni) dalla

data di voltura della licenza per l'esercizio alberghiero [REDACTED] (ovvero dal giorno 23/03/2023), contratto che si allega alla lettera 'G'. Dalla locazione è escluso l'appartamento distinto al **Foglio 19 Particella 1 sub. 6, zona censuaria 2 Categoria A/2 classe 2 Consistenza 12,5 vani rendita 1258,86€** che invece risulta occupato dal Signor ----- in virtù del contratto di locazione sottoscritto in data 7 gennaio 2020 copia del contratto allegata alla lettera 'G'

Di seguito analizziamo i due contratti di locazione:

**Contratto albergo [REDACTED] Registrato in data 24/03/2023 Serie 1T N° 807 Sottonumero 0**

Il canone annuo risulta pattuito con modalità progressiva:

€. 70.000,00 oltre IVA per il primo anno;

€. 73.000,00 oltre IVA per il secondo anno;

€. 75.000,00 oltre IVA per il terzo anno;

€. 80.000,00 oltre IVA per il quarto anno;

€. 85.000,00 oltre IVA per il quinto anno;

€. 90.000,00 oltre IVA dal sesto anno in poi;

(come anche specificato negli artt.3 del contratto) da pagare in una unica soluzione entro il 28 Febbraio di ogni anno come da previsioni contrattuali). Il contratto risulta registrato presso l'Ufficio dei RR.II. di Roma in data 24/03/2023 Serie 1T n°807 sotto numero 0, e quindi in epoca precedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 27/09/2023. Pertanto il titolo medesimo appare opponibile alla procedura nei limiti del novennio e quindi fino al giorno 23/03/2032. Lo scrivente tratterà di seguito in ordine alla possibile viltà del canone rispetto al giusto prezzo della locazione.

Oltre che dal contratto di locazione ad uso alberghiero, il rapporto locatizio riguarda anche la locazione degli arredamenti presenti in albergo inerenti l'azienda di cui risulta titolare la concedente e dei beni mobili per l'esercizio dell'attività alberghiera. Vedasi all'uopo l'allegato A alla copia del contratto allegato alla lettera 'G'. Gli arredi di cui all'allegato A al contratto di affitto di ramo d'azienda, poiché ai sensi dell'art 817 del c.c. costituiscono pertinenza le cose destinate in modo durevole al servizio o all'ornamento di un'altra, arrecando un'utilità durevole al bene principale e concorrendo a definire il valore del bene medesimo, sono da considerarsi pertinentziali alle strutture oggetto di pignoramento. Ai sensi della sentenza della Cass.Pen. del 19.06.2007 n°23754

vengono identificati come pertinenti anche quei beni che “ *pur conservando la loro individualità, sono collegati a quello principale da un rapporto di natura soggettiva, determinato dalla volontà del titolare del bene, quanto di natura oggettiva conseguente alla destinazione funzionale che li caratterizza e che ne fa strumento a servizio del bene cui accedono.* ”

Il canone di affitto pattuito tra le parti nel contratto di locazione ad uso alberghiero è stato fissato negli art. 3 del contratto, con modalità progressiva per i primi sei anni in ragione dello stato degli immobili. Per la verifica del giusto prezzo per l'affitto del compendio immobiliare di cui all'allegato 1 del contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano in data 24 Marzo 2023 al n° 807 serie 1T, lo scrivente essendo nel processo valutativo che ne consegue elemento fondamentale la sostenibilità del canone contrattualizzato rispetto al risultato operativo della gestione alberghiera, ha preso visione, effettuando una visura presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Arezzo-Siena, del bilancio d'esercizio della società -----S.r.l. relativo alla gestione **[REDACTED]**. A causa del ben nota Pandemia prendiamo in considerazione l'ultimo bilancio della società esecutata prima della pandemia e cioè quello afferente vendite e prestazioni al 31 dicembre 2018 che risultano essere pari ad Euro 704.201,00 (Diconsi Euro Settecentoquattromiladuecentounoeuro/00).

Il canone di locazione alberghiera garantito (BASE FEE) secondo consolidate metodologie valutative delle strutture ricettive-alberghiere viene espresso in percentuale sul fatturato, percentuale che oscilla dal 2% al 4% dei ricavi totali, e quindi pari a  $704.201,00 \times 4\% = 28.168,04$  € che rivalutato del 5% annuo fino al 2023 è pari a **35.950,35 €/anno**

A tale canone garantito si può aggiungere l'INCENTIVE FEE che è una ulteriore percentuale compresa tra l'8% ed il 10% del Margine Operativo Lordo (UTILE LORDO senza spese per il capitale). Dalla lettura del bilancio d'esercizio relativo all'anno 2018 risulta un utile di esercizio pari ad - € 42.373,00. Tale passività è da ritenersi non direttamente attinente ai costi di esercizio ma a investimenti non direttamente connessi alla gestione. Sulla Base di tale considerazione si può ritenere congruo un utile di esercizio almeno pari al 15% del fatturato lordo e quindi pari a 105.630,15€/annuo per l'annualità 2018. Applicando la percentuale dell'10% relativo all'incentivo FEE avremo un incremento di 10.563,01 €. che rivalutato dei cinque anni successivi (2018/2023) del 5% è da ritenersi pari a

**13.481,37** che sommati all'importo della base FEE si arriva ad un complessivo di  $35.950,35 + 13.481,37 = 49.431,72$  €.

Il canone dell'annualità 2024 previsto in contratto è pari a 73.000€ ma è comprensivo del mobilio e dell'elenco delle attrezzature presenti nell'allegato A al contratto. Sulla base dell'elenco si ritiene di decurtare un importo pari al 20% del prezzo di contratto a favore dell'affitto del mobilio determinando quindi un canone di affitto per il solo immobile pari a:  $73.000,00 - 20\% = 58.400$  €/annuo

#### VERIFICA DELLA CONGRUITA' del PREZZO di CONTRATTO CON IL GIUSTO PREZZO PER IL CONTRATTO ALBERGHIERO

Mettendo a confronto il prezzo determinato sulla base del fatturato dell'anno 2018 rivalutato al 2023 si ritiene che :

Giusto Canone; 49.431,72 €/annuo;

Canone previsto in contratto; 58.400 €/annuo

Il canone annuale pattuito nel contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano in data ~~24 Marzo 2023~~ al n° 807 serie 1T, è pari ad Euro 70.000 a partire dal primo anno e quindi fino al 24 Marzo 2024 e di €. 73.000 a partire dal secondo anno e quindi fino al 24 Marzo 2025. Tale prezzo convenuto non è inferiore **di** un terzo al giusto prezzo

**Dal che si evince che il contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Siena in data 24 Marzo 2023 al n° 807 serie 1T è opponibile alla procedura.**

#### VERIFICA DELLA CONGRUITA' del PREZZO di CONTRATTO CON IL GIUSTO PREZZO PER IL CONTRATTO DELL'APPARTAMENTO

Relativamente all'appartamento oggetto di pignoramento di cui al contratto di locazione ad uso abitativo stipulato tra il Sign. ----- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e la società esecutata possiamo dire che:

Il canone di affitto stabilito dal contratto è pari a 2400 €/annuo da pagarsi in rate anticipate mensili;

che è stato stipulato il giorno 7 Gennaio 2020;

che l'appartamento è distinto al Catasto edilizio urbano al Foglio 19 part. 1 sub 6 Cat A/2 classe 2, vani 12,5 R.C. 1258,86 €;

dalla lettura del contratto l'appartamento ha una durata di anni 4 a decorrere dal 1 gennaio 2020 e scadenza 31 dicembre 2023 tacitamente rinnovata alle medesime condizioni per altri quattro anni.

Premesso quanto sopra per procedere alla stima del giusto canone di affitto per l'uso abitativo che affidiamo ai valori OMI per beni simili presenti nell'area come risulta dalla tabella sottostante:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: CHIACCIANO TERME

Fascia/zona: Suburbana/TERMALE E TURISTICA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	1000	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,7	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	205	285	L	0,7	1	L
Box	NORMALE	250	345	L	0,9	1	L
Posti auto coperti	NORMALE	225	310	L	0,7	1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	155	220	L	0,6	0,8	L
Ville e Villini	NORMALE	760	1050	L	2,3	3,2	L

In relazione allo stato di manutenzione dell'immobile, alla posizione ed alla dimensione riteniamo di acquisire come riferimento il valore di locazione di 2,9 €/mqxmese e quindi riassumiamo nella tabella di seguito il giusto canone di locazione:

IMMOBILE AD USO ABITATIVO							
Foglio 19 Particella 1 Sub 6 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza vani 12,50, Rendita euro 1258,86, piano 1;							
N. unità	Suddivisione in relazione alle superfici	sup calpestabile mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Valore locazione €/mq.x mese	Calcolo dell'indennità di occupazione Mensile
1	PIANO TERRA						
	Ingresso	5,5		100%	5,50		

<b>PIANO 1</b>							
Soggiorno	61,90		100%	61,90			
Cucina	16,08		100%	16,08			
Camera	20,03		100%	20,03			
Bagno	5,68		100%	5,68			
Camera	15,11		100%	15,11			
Cabina armadio	4,32		100%	4,32			
Bagno	3,73		100%	3,73			
Disimpegno	11,14		100%	11,14			
Camera	14,04		100%	14,04			
Cabina armadio	8,83		100%	8,83			
Antibagno	4,29		100%	4,29			
bagno	4,23		100%	4,23			
Camera	25,34		100%	25,34			
Bagno	9,63		100%	9,63			
Terrazzo		73,80	15%	11,07			
Balcone		17,81	25%	4,45			
<b>Totale piano terra</b>				<b>225,37</b>	225,37		
<b>Totale superficie convenzionale</b>					225,37		
<b>CANONE DETERMINATO ANALITICAMENTE</b>					<b>225,37</b>		
<b>Canone previsto in contratto</b>						2,9	€ 653,58
							€ 200,00
				<b>Giusto Canonemensile</b>			
<b>Riduzione di 1/3 del giusto canone di affitto per confronto</b> (A-(1/3)XA)=				€	653,58		€ 435,72
<b>VERIFICA</b>			<b>Canone di contratto inferiore di 1/3 del giusto canone</b>				

**Riassumendo si ritiene che il contratto di affitto di cui all'appartamento distinto al Foglio 19 Particella 1 Sub. 6 stipulato in data 7 gennaio 2020 non sia opponibile alla procedura.**

Sui beni pignorati esistono i seguenti vincoli urbanistici ed edilizi: dalla Carta dei Vincoli del P.O.C. di Chianciano Terme risulta che il complesso immobiliare oggetto di pignoramento rientra nella perimetrazione della zona di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23.

Esistono inoltre due convezioni edilizie a favore del Comune di Chianciano Terme - Un Atto di convenzionamento per la costruzione di un marciapiede ad uso pubblico sulla proprietà dell'Albergo ██████████ stipulato in data 6 Aprile 1962 tra la proprietà ----- ed il Sindaco di Chianciano.

Un atto di vincolo stipulato presso lo studio del Notaio ----- in data 6 Marzo 1992 registrato a Montepulciano al n° 194 serie II trascritto al n° 1450 R.P. N°1073. a favore del Comune di Chianciano Terme per "vincolare la

*destinazione a parcheggi delle aree coperte e scoperte. Con tale atto vengono vincolati due parcheggi coperti ad alcuni negozi sovrastanti e i rimanenti all'albergo [REDACTED].*

Si allega copia delle Convenzioni trascritte alla lettera 'A'.

*13) allegli, 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;*

L'esecutato risulta essere una società.

*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);*

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

*15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);*

In generale gli impianti elettrici, termici e di raffreddamento sono stati oggetto di un completo rinnovamento impiantistico dal 2014. L'intervento ha portato ad una trasformazione dell'impianto termico da un sistema a gas ad un sistema elettrico a pompe di calore con scambio aria acqua che ha portato la sclassificazione energetica dell'edificio in A+. L'intero sistema alberghiero è servito per il sistema di riscaldamento e di raffreddamento degli ambienti realizzato con pompe di calore a scambio aria acqua dotato di diffusori a termoconvettori.

Il sistema di accumulo di acqua calda con serbatoi posizionati al piano seminterrato nei pressi del garage dell'albergo assicura i riferimenti idrici dell'intero complesso.

Copia del certificato APE è stato acquisito dal contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano in data 24 Marzo 2023 al n° 807 serie

1T

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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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.).

Il complesso edilizio è costituito da due unità immobiliari costituite, da un sistema alberghiero 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 e da un appartamento facente parte del complesso alberghiero distinto al Foglio 19 Particella 1 Sub. 6 stipulato in data 7 gennaio 2020.**

Non riteniamo possibile la suddivisione in due lotti in quanto l'appartamento è stato realizzato insieme al sistema alberghiero e quindi urbanisticamente non può essere separato dallo stesso.

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*

Il procedimento utilizzato nella valutazione del compendio pignorato da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato per i fabbricati a destinazione alberghiera. Il valore finale degli immobili è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, dello stato di conservazione e

manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali nelle strutture turistico-ricettive. Oltre al procedimento sintetico comparativo per la valutazione del compendio pignorato trattandosi di una struttura turistico-ricettiva, la scrivente effettuerà una stima dello stesso anche riferendosi alla redditività potenziale. Le due stime verranno quindi messe a confronto ed effettuata una media tra le due.

### **VALUTAZIONE DELL'UNICO LOTTO**

L'unico Lotto è composto da un complesso alberghiero situato a Chianciano Terme (SI) in viale della Libertà n° n°523, distinto al Catasto edilizio 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. Il complesso alberghiero ha un circostante resede in parte adibito a parcheggio. Dal punto di vista strutturale, tale complesso è molto articolato: schematicamente è possibile suddividere la struttura in due corpi principali il primo che prospetta su via della Libertà costituito da quattro piani fuori terra e un piano rialzato sulle coperture e un secondo corpo retro stante il primo verso valle costituito da quattro piani fuori terra con tetto piano praticabile. Al di sotto del piano sotto strada insistono un piano seminterrato adibito in parte a garage ed in parte a locali di servizio, lavanderia, cucina del ristorante, officina, magazzini ecc. ed altri due piani seminterrati che ospitano gli impianti di condizionamento.

Come già abbiamo elencato precedentemente negli anni sono stati eseguiti vari interventi di ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico, rinnovamento di impianti elettrici e termoidraulici. Le strutture sono realizzate con un sistema di pilastri e travi intelaiate e muratura portante per le parti più antiche.

Partendo dal basso abbiamo un piano secondo interrato dove sono a vista parte delle strutture di fondazione dell'edificio. Al piano primo interrato vi sono poste le pompe di calore e le pompe anti incendio del sistema di prevenzione, i due vani

interrati risultano parzialmente difformi da quanto autorizzato in quanto i fronti a valle risultano completamente aperti invece di essere tamponati come risulta dalle planimetrie catastali. Al primo piano interrato si sviluppano le autorimesse della struttura, la centrale termica, i serbatoi idrici che alimentano il sistema antincendio, una sala giochi, le cucine, le celle frigorifere, le dispense, la lavanderia, l'officina, un piccolo ufficio, bagni oltre accessori. Al piano terra si trova l'ingresso dell'albergo da Via della Libertà, qui si sviluppa una grande hall di ingresso a cui si accede per mezzo di una pensilina di protezione, di seguito troviamo, uffici gestionali, sala di accoglienza e conferenze, ampia area per la somministrazione di alimenti e bevande, bagni di servizio accessori terrazza retrostante.

Ai quattro piani superiori sono localizzate le camere ed in particolare, 18 camere al piano primo, 25 camere al piano secondo e terzo ed al quarto e ultimo 7 suite per complessivamente 75 camere oltre ad una sala prive, vani tecnici e lastrico solare. Tutte le camere sono dotate di bagno esclusivo ed in buona parte anche di terrazze di pertinenza. Tutti i locali sono dotati di impianto di riscaldamento e raffreddamento. Complessivamente si ritiene che lo stato di manutenzione dell'intero complesso e i livelli di rifinitura dei locali sono da ritenersi buone. L'immobile è occupato da un terzo gestore -----, in forza di un contratto di affitto di ramo di azienda registrato in data antecedente al pignoramento con validità fino al 22 marzo 2032.

I pavimenti dei locali a piano terra nella hall di ingresso e nelle varie sale di accoglienza, sale conferenze sono tutti in marmo policromo rosso e avana. Le sale ristoranti e sala bar sono in ceramica a losanghe di due formati. I locali di servizio al piano seminterrato sono pavimentati in ceramiche e clinker con rivestimenti in ceramica, le scale di collegamento verticali sono rivestite in travertino. Alcuni locali ad uso magazzino al piano seminterrato sono pavimentati in pezzami di travertino. I locali di rappresentanza al piano seminterrato sono pavimentati in travertino policromo fino ad arrivare in corrispondenza al blocco scala principale dove prosegue la pavimentazione del piano primo in marmo rosso policromo. Sempre al piano seminterrato i garage sono pavimentati in asfalto.

Esternamente è presente il resede di pertinenza esclusiva al piano terra dell'albergo le pavimentazioni sono in porfido con cornici in travertino. I corridoi di servizio alle camere sono pavimentati in moquette policroma che si estende anche all'interno delle camere. I bagni di servizio alle camere sono pavimentati e rivestiti in ceramica.

Le terrazze retrostanti con accesso dal piano primo sono pavimentate in lastre di travertino chiaro mentre i terrazzini a servizio delle camere prospicienti viale della Libertà non sono pavimentati e ricoperti di resina impermeabilizzante. Al piano sottotetto del corpo rialzato, quinto piano, vi è una sala accoglienza pavimentata in travertino. Le pareti sono rifinite con pittura in alcuni casi con effetto stucco gessato.

L'appartamento situato al piano primo ha ingresso indipendente dalla piazza sovrastante il parcheggio sul fronte dei negozi. si collega al piano primo con una scala in legno esclusiva a ventaglio e le pavimentazioni interne sono in ceramica finto legno di buona fattura. Ottime sono anche le rifiniture delle pareti e dei numerosi bagni.

L'abitazione è dotata anche di un impianto di climatizzazione con pompa di calore che comanda un sistema di termoconvettori per la produzione del freddo e parzialmente a pavimento radiante per il caldo. Le rifiniture sono di ottima fattura e l'appartamento è servito anche da un grande terrazzo ove è collocata la pompa di calore inverter.

#### **VALUTAZIONE DEI COMPLESSO ALBERGHIERO denominato *LE FONTI***

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE EXTRAURBANO

a) ***Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI  
(1° semestre Anno 2023)***

Le quotazioni di mercato relative alle attività commerciali nella "microzona catastale" in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori

**Provincia:** SIENA

**Comune:** CHIANCIANO TERME

**Fascia/zona:** SUBURBANA/TERMALE e TURISTICA

**Codice di zona:** E2

**Microzona catastale n.:** 2

**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

#### **b) Fonte Agenzie Immobiliari**

*Le agenzie immobiliare del territorio consultate hanno fornito dati congrui, stante l'attuale crisi del mercato immobiliare particolarmente sentito nell'ambito alberghiero di Chianciano Terme, con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di strutture aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa simile, i prezzi di mercato per gli alberghi appartenenti allo stesso segmento di mercato (MID MARKET 3-4 stelle - ECONOMY BUDGET 1-2-3 stelle) sono mediamente compresi tra euro 600 ed 800 al mq di superficie commerciale.*

Le caratteristiche costruttive del complesso alberghiero denominato LE FONTI, le dotazioni impiantistiche, i servizi presenti, il dimensionamento delle camere, la capacità degli spazi comuni, le superfici e le consistenze, lo stato conservativo, le licenze e le autorizzazioni presenti, aspetti questi descritti nei precedenti paragrafi, la location nelle campagne della Toscana del sud a metà strada tra Roma e Firenze, il contesto circostante di Chianciano Terme caratterizzato però da strutture turistico-ricettive in parte chiuse o con necessità di interventi di rinnovamento, tutto quanto sopra premesso, considerando anche l'attuale crisi del mercato immobiliare, crisi particolarmente presente a Chianciano Terme, si ritiene di poter valutare gli immobili fin qui descritti in **euro 700 al mq di superficie commerciale.**

Agli importi derivati dalle valutazioni andranno poi effettuate delle detrazioni. E precisamente:

- Per piccole difformità interne all'albergo per le quali dovrà essere effettuato un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209 della Legge Regionale n°65/2014. Il costo presumibile per effettuare tale prestazione professionale comprensiva di sanzione amministrativa e di diritti comunali è pari **ad Euro 3000.**
- Per difformità sulle tamponature esterne dei locali al piano seminterrato -1 e -2 oltre alle variazioni catastali necessarie comprensivo di sanzioni amministrative e di diritti comunali e catastali ammonta ad **Euro 12.000.**

- Per la regolarizzazione a fini antincendio comprensive dei lavori e delle spese tecniche ed il completamento del programma di adeguamento si considera una detrazione pari ad **€ 90.000 (novantamila)**.
- una detrazione del 32,32% per la presenza di un contratto di affitto opponibile alla procedura, calcolato come un usufrutto a tempo determinato fino al 24/03/2032;
- una detrazione del 15% per le minori garanzie civilistiche.

Per il computo della **superficie commerciale**, si considera:

- a) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- b) Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle pareti divisorie interne;
- c) 50% delle superfici pareti portanti perimetrali se condominiali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 75% locali mansarda (h media minima 2,40 metri)
- b) 60% locali seminterrati abitabili
- c) 50% dell'autorimessa-magazzini
- d) 35% dei balconi e terrazze coperte applicabile fino a 25 mq l'eccedenza val calcolata al 10%
- e) 25% dei balconi, lastrici solari e terrazze scoperte applicabile fino a 25 mq l'eccedenza val calcolata al 10%
- f) 35% dei sottotetti non abitabili (h media inferiore a 2,40 metri ed h min 1,50)
- g) 20% delle cantine soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali (h minima metri 1,50)
- h) 20% dei posti auto coperti
- i) 15% del resede applicabile fino a 25 mq l'eccedenza val calcolata al 2%
- j) 15% dei locali tecnici (h minima 1,50 metri).

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

100% superfici calpestabili +100% superfici pareti divisorie interne ed esterne + 100% superfici pareti portanti perimetrali dell'abitazione.

LOTTO UNICO HOTEL						
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.	
<b>albergo Foglio 19 p.la 1 sub.ni 4 e part. 10 sub 5</b>						<b>Totale parziale</b>
<b>PIANO TERRA</b>						
Superficie non accessoria	987,6		100%	987,60		
Scale e rampe esterne		137,04	10%	13,70		
Resede		476,68	15%	71,50		
<b>Piano Seminterrato</b>						
Superficie non accessoria	716,95		100%	716,95		
Parcheggio coperto		1210,09	20%	242,02		
Centrale Termica e impianti		281,28	20%	56,26		
Magazzini		206,94	20%	41,39		
<b>Piano 1S</b>						
Locali tecnici		177,61	20%	35,52		
<b>Piano 2S</b>						
Locali tecnici		223,94	10%	22,39		
<b>Piano Primo</b>						
Superficie non accessoria	670,42		100%	670,42		
Terrazze		429,40	25%	107,35		
				-		
<b>Piano Secondo</b>						
Superficie non accessoria	884,31		100%	884,31		
Balcone		29,45	25%	7,36		
<b>Piano Terzo</b>						
Superficie non accessoria	884,47		100%	884,47		
Balcone		32,20	25%	8,05		
<b>Piano Quarto</b>						
Superficie non accessoria	362,92		100%	362,92		
Terrazze		51,50	35%	18,03		
Solarium		504,14	25%	126,04		
Locali tecnici		39,62	20%	7,92		
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE DEL SISTEMA ALBERGHIERO</b>				<b>5.264,20</b>	<b>€ 700,00</b>	<b>€ 3.684.940,35</b>
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.	
<b>Abitazione</b>						<b>part. 154 Sub. 5 Foglio 19</b>
<b>Particella 1 Sub 6 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza vani 12,50, Rendita euro 1258,86, piano 1;</b>						
<b>PIANO TERRA</b>						
<b>Ingresso</b>	<b>5,5</b>		<b>100%</b>	<b>5,50</b>		
<b>PIANO 1</b>						
<b>Soggiorno</b>	<b>61,90</b>		<b>100%</b>	<b>61,90</b>		
<b>Cucina</b>	<b>16,08</b>		<b>100%</b>	<b>16,08</b>		
<b>Camera</b>	<b>20,03</b>		<b>100%</b>	<b>20,03</b>		
<b>Bagno</b>	<b>5,68</b>		<b>100%</b>	<b>5,68</b>		
<b>Camera</b>	<b>15,11</b>		<b>100%</b>	<b>15,11</b>		
<b>Cabina armadio</b>	<b>4,32</b>		<b>100%</b>	<b>4,32</b>		
<b>Bagno</b>	<b>3,73</b>		<b>100%</b>	<b>3,73</b>		
<b>Disimpegno</b>	<b>11,14</b>		<b>100%</b>	<b>11,14</b>		
<b>Camera</b>	<b>14,04</b>		<b>100%</b>	<b>14,04</b>		

Cabina armadio	8,83		100%	8,83		
Antibagno	4,29		100%	4,29		
bagno	4,23		100%	4,23		
Camera	25,34		100%	25,34		
Bagno	9,63		100%	9,63		
Terrazzo		73,80	15%	11,07		
Balcone		17,81	25%	4,45		
Totale superficie convenzionale				225,37	€ 1.000,00	€ 225.372,50
<b>Valore complessivo allo stato dei luoghi</b>						<b>€ 3.910.312,85</b>
<b>VALUTAZIONE IN BASE ALLA REDDITIVITA' POTENZIALE</b>						
<b>CAMERE</b>						
GIORNI DI APERTURA	NUMERO DI CAMERE	TASSO DI OCCUPAZIONE MEDIO DELLE CAMERE %	RICAVO MEDIO PER CAMERA ADR	UTILITA' ANNUALE MEDIA	ANNI DI AMMORTAMENTO	STIMA DI BASE AMMORTAMENTO
365	75	50%	30,00 €	€ 410.625,00	7	€ 2.874.375,00
<b>RISTORAZIONE</b>						
GIORNI DI APERTURA	NUMERO POSTI POTENZIALI	TASSO DI OCCUPAZIONE MEDIO DELLE CAMERE %	RICAVO MEDIO PER PASTO	UTILITA' ANNUALE MEDIA	ANNI DI AMMORTAMENTO	STIMA DI BASE AMMORTAMENTO
365	200	20%	10,00 €	€ 146.000,00	5	€ 730.000,00
<b>ABITAZIONE</b>						
GIORNI DI APERTURA	NUMERO POSTI POTENZIALI	TASSO DI OCCUPAZIONE MEDIO DELLE CAMERE %	Affitto medio	UTILITA' ANNUALE MEDIA	ANNI DI AMMORTAMENTO	STIMA DI BASE AMMORTAMENTO
365	8	100%	10,00 €	€ 29.200,00	10	€ 292.000,00
						<b>€ 3.896.375,00</b>
<b>VALUTAZIONI A CONFRONTO</b>						
<b>STIMA COMPARATIVA SINTETICA con prezzi OMI/ superficie commerciale</b>						<b>€ 3.910.312,85</b>
<b>STIMA IN BASE ALLA REDDITIVITA' POTENZIALE</b>						<b>€ 3.896.375,00</b>
<b>VALORE MEDIO DI STIMA</b>						<b>€ 3.903.343,93</b>
<b>Decurtazione per completamento opere piano programmatico per ottenimento CPI</b>						<b>-€ 90.000,00</b>
<b>Decurtazione per difformità edilizie-urbanistiche e catastali</b>						<b>-€ 15.000,00</b>
<b>Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche</b>						<b>-€ 585.501,59</b>
<b>VALORE DI STIMA DETRATTE LE SPESE E GARANZIE</b>						<b>€ 3.212.842,34</b>
<b>Decurtazione del 32,32 % per presenza contratto opponibile fino al 2032 (usufrutto) eseguito sul valore detratte le spese di cui sopra</b>						<b>-€ 1.038.390,53</b>
<b>Valore complessivo del bene</b>						<b>€ 2.174.451,81</b>
<b>Valore complessivo del bene da riportare in asta per arrotondamento</b>						<b>€ 2.174.000,00</b>

**Il valore complessivo da riportare in asta è pari ad € 2.174.000,00**

**(Diconsi Euro Duemilionicentoseptantaquattro/00)**

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;*

L'immobile risulta pignorato per l'intero, e come precedentemente descritto si ritiene che urbanisticamente l'appartamento faccia parte integrante della struttura alberghiera e quindi non divisibile dal complesso alberghiero.

*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;*

In virtù del contratto stipulato tra la parte esecutata "-----SRL", che risulta opponibile alla procedura, e la società di gestione "-----" si procede alla determinazione del valore di usufrutto per le otto annualità rimanenti di validità del contratto dal 24/03/2023 al 24/3/2032.

#### **CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO A TERMINE**

Dati di ingresso:

Valore della piena proprietà: € 3.212.842,00

Tasso interesse legale: 5,00 %

Anni di durata dell'usufrutto: 8

Risultato:

Coefficiente: 0,3232

**Valore dell'usufrutto: € 1.038.390,53**

**Valore della nuda proprietà: € 2.174.451,47**

Il valore dell'usufrutto è pari al **32.32 %** della piena proprietà

Non prendiamo invece in considerazione il contratto stipulato tra la società esecutata "-----SRL", ed il Signor ----- in data sette giugno 2020 in quanto,

come dimostrato al punto 12 della presente relazione detto contratto presenta un canone di affitto da ritenersi vile.

*20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

Come descritto in precedenza non sussistono abusi non sanabili e da demolire.

*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*

#### **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 e 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, ha stimato l'unico lotto messo in vendita:

***Il valore complessivo da riportare in asta è pari ad € 2.174.000,00***

***(Diconsi Euro Duemilionicentosettantaquattro/00)***

In ossequio a quanto richiesto, copia della presente relazione peritale completa di allegati viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata ai creditori procedenti, al creditore intervenuto, al debitore esecutato ed al custode giudiziario almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'adozione delle determinazioni di vendita ex art 569 c.p.c. rammentando ai destinatari che potranno far pervenire presso la scrivente note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 7 giorni prima della predetta udienza. La relazione peritale verrà quindi trasmessa a:

**1.-----S.R.L.**

domiciliata c/o -----

a mezzo p.e.c. -----

**2. -----S.R.L..**

a mezzo pec -----

**3.AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE.**

domiciliata c/o Dott. -----

a mezzo p.c., -----

**4. Istituto Vendite Giudiziarie**

a mezzo p.o. -----

## **CONCLUSIONE**

Il sottoscritto nel rimettere la presente relazione, scritta in 35 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 20 Aprile 2024

**L'ESPERTO STIMATORE**

**Dott. Arch. Fabio Fiorini**

