

Arch. F.Cecilia Franchi
Via Vincenzo Monti 8
50124 Firenze
Tel. 055561141
e-mail: ceciliafranchi@hotmail.it
francecilia.franchi@pec.architettifirenze.it

TRIBUNALE DI FIRENZE
Esecuzioni Immobiliari

Causa civile: **Reg.Gen.224/2020 - Esecuzione Immobiliare**

All'udienza del 05/11/ 2019

Giudice: **Dott. Pasqualina PRINCIPALE**

Ricorrente: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.**

Convenuto:

C.T.U.: **Arch. F. Cecilia FRANCHI**

RELAZIONE EPURATA
della sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio

PREMESSE E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 14/10/2020, la sottoscritta Arch. F. Cecilia Franchi, cod. fisc. FRNFNC55S70D612J, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze con il n.2970 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 5098, veniva incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa L. D'Amelio di provvedere in qualità di CTU alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. , nella Causa Civile Reg. Generale **224/2020** tra **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.** e (copia dell'incarico conferito con allegata l'accettazione e il giuramento inoltrata per via telematica in data 22/10/2020) sottoponendole i seguenti quesiti:

“ Provveda a:

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, 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. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode.

Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini

dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), 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 le eventuali spese condominiali insolute.

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

La sottoscritta, acquisito il fascicolo attinente, ha esaminato la documentazione contenutavi ; successivamente ha proceduto ad effettuare comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore e al creditore procedente **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.**, presso il legale rappresentante Studio legale LA SCALA S.t.A.p.A. (con studio in Via Lucullo n. 3 a Roma) dell'incarico ricevuto e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Quindi ha eseguito le visure ai Pubblici Uffici, in particolare:

-presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, per la verifica dei dati catastali e la richiesta delle Planimetrie e degli Estratti di Mappa;

-presso il Comune di Reggello, Ufficio di Edilizia Privata, per la verifica della corrispondenza con Concessioni Edilizie e/o D.I.A., nonché dell'esistenza o meno di richieste di condono ai sensi della L.47/85 e L.724/94 e loro successive modifiche ed integrazioni.

Infine altre visure sono state effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica dei creditori iscritti e nell'ufficio di competenza per la verifica dell'esistenza di contratto di locazione in atto.

Ha poi proceduto al sopralluogo dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, per effettuare il rilievo dei luoghi, la documentazione fotografica e la constatazione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione.

La sottoscritta si è recata sul luogo per il sopralluogo del bene immobiliare pignorato una prima volta, il giorno 13/10/21 alle ore 10,00 come comunicato per Raccomandata, in cui non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile per assenza dell'esecutato ed una seconda volta in data 8 novembre alle ore 10,00, insieme al Custode incaricato.

Pertanto col supporto di tale documentazione e dati raccolti, ha redatto la seguente relazione tecnica di stima.

1° quesito - BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- Unità immobiliare a destinazione ricettiva, situata nel Comune di Reggello, in località Saltino, in via San G. Gualberto n.35, immobile libero su tutti i lati, di tre piani fuori terra e tre piani seminterrati, più resede.

Identificazione catastale:

Alla competente Agenzia delle Entrate di Firenze, al Catasto Fabbricati del **Comune di Reggello**, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita nel **Foglio di mappa 27, Part.29, Part. 173, Sub. 1, Part. 292 e Part. 293** tra loro graffate, piano T,1°,2°,S1,S2, (S3), categoria D/2, **rendita catastale €14.822,31** (Euro quattordicimilaottocentoventiduevirgolatrentuno). Per quando riguarda l'indirizzo, attualmente è via San Giovanni Gualberto n.35, mentre nella documentazione catastale risulta Via della Chiesa n.334. Da sopralluogo effettuato infatti, abbiamo appurato che l'edificio oggetto della nostra stima si trova effettivamente in via San Giovanni Gualberto mentre via della Chiesa è una strada ad essa adiacente, ma dalla quale non vi è nessun collegamento o accesso all'immobile.

2° quesito - Estremi dell'atto di pignoramento e corrispondenza dei beni indicati con il pignoramento stesso:

Verbale di pignoramento immobiliare, Atto formalmente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, il 04/09/2020, N.31050/21437, atto giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario di Firenze, mediante deposito presso la casa Comunale di Reggello in data 20/07/2020, n. 3720, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a., con sede legale in Siena, cod.fisc. 00884060526, a carico di - Proprietà per 1/1, relativa a :

- unità immobiliare situata nel **Comune di Reggello**, in via San G. Gualberto n.35, piano T,1,2,S1,S2,(S3) individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune, Classe/tipologia: D/2, Dati catastali: Foglio di mappa 27, Part. 29, Part.173 Sub. 500, Part.le 292 e 293 graffate.

I beni descritti corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, ad esclusione della indicazione dell'indirizzo, come su ampiamente specificato.

3° quesito - Estremi di Atto di provenienza

- Il bene in oggetto è pervenuto a:
 - in parte da, nato a Firenze il 13/08/1930 (cod.fisc. ██████████) per acquisto fattone con atto del notaio Paolo Nasti di Firenze in data **21/09/2004**, Rep. N. 67680/7803, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 08/10/2004, Reg. Gen. e Part. 38462/25220;
 - in parte da, per acquisto fattone con atto del notaio Paolo Nasti di Firenze in data 21/09/2004, Rep. N. 67680/7803 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 08/10/2004, nn. 38463/25221.
- Al suddetto, l'immobile era pervenuto con atto del 15/06/1971 del notaio Sani Basetti, Rep. n. 13029/5659, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Firenze in data 17/06/1971 al N. 9692;
- A suddetta era pervenuto con atto del 23/05/1950, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Firenze in data 31/05/1950 al Volume 1930 art.3744.

4° quesito - DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di edificio con destinazione turistico-ricettiva libero su tutti i lati, composto da tre piani fuori terra ed altri tre piani seminterrati circondato da resede, parte adibito a piazzale di arrivo e posti auto, parte a giardino. L'esistenza di ben tre piani seminterrati è dovuta al forte dislivello del terreno in cui è stata realizzato l'edificio.

L'edificio risale ai primi del '900 ma è stato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento e sopraelevazione all'inizio degli anni '70. La parte più vecchia è con struttura in muratura in pietra e laterizio mentre la nuova parte ha struttura portante con solai e pilastri in c.a.

L'albergo si trova ad una quota più bassa rispetto al livello stradale di circa 2 metri e vi si accede mediante un vialetto laterale alla strada piuttosto stretto e non molto agevole.

Si accede alla struttura anche mediante un altro percorso sterrato poco più a valle, che conduce ad altra proprietà ma che è condiviso, oltre che dal legittimo proprietario, anche dal nostro edificio e da un altro fabbricato più piccolo, situato lungo il percorso. Occorre specificare che tale edificio si trova in realtà all'interno del resede del nostro immobile oggetto di stima, pur essendo di altra proprietà. Ciò perché in passato faceva parte anch'esso della struttura ricettiva ed è stato poi successivamente ceduto.

Attualmente non esiste una precisa delimitazione anche se presumibilmente l'accesso ad esso avverrà dal percorso tergo a comune su citato.

L'albergo è suddiviso al piano terreno in un'ampia hall e soggiorno-sala da pranzo, cucina e relativi servizi; al piano secondo e terzo in camere, ciascuna dotata di propri servizi.

Il primo seminterrato è suddiviso in una parte sempre adibita a camere con relativi bagni ed un'altra costituita da un ampio salone che era destinato a spazio comune, sala tv, ecc.; il secondo seminterrato è composto da vani non utilizzati per l'attività alberghiera, in stato di abbandono usati come locali di sbratto ed infine il terzo seminterrato, molto più piccolo, utilizzato per magazzino deposito e locale centrale termica per sola produzione di acqua calda.

Lo stato dell'immobile, mentre all'esterno si presenta in condizioni discrete, per quanto riguarda l'interno versa in stato di abbandono. Infatti è stato utilizzato dal 2015 fino all'inizio della pandemia come struttura di accoglienza per extracomunitari, gestito da una cooperativa che ha preso in locazione l'albergo a tale scopo. In realtà tale cooperativa ha eseguito delle opere precarie per realizzare l'impianto di riscaldamento, di cui l'albergo non era dotato, con tubazioni ed elementi esterni "volanti", senza rispetto per la struttura esistente ed ha eseguito altri interventi di adeguamento a quelle che erano le necessità per l'accoglienza di più di un centinaio di persone. Al piano terra sono state realizzate delle pareti di cartongesso per ottenere alcune stanze in più.

La centrale termica per l'impianto di riscaldamento è stata realizzata nel terzo Seminterrato, creando una zona delimitata da pareti di blocchetti di cls. ed è stata realizzata una porta di accesso diretto all'esterno.

Poi all'inizio della pandemia per il Covid-19, la struttura è stata abbandonata e sono stati portati via tutti i radiatori e tutto quello che poteva essere recuperato, sventrando pareti, staccando apparecchi illuminanti e quant'altro. Ma lasciando materassi, mobili rotti, bagni e cucina sporchi e intasati.

L'albergo pertanto si presenta attualmente in un triste stato di abbandono.

Considerando l'edificio per se stante, esso conserva le caratteristiche del periodo in cui è stato ristrutturato, cioè degli anni '70.

Al piano terra il pavimento è in palladiana di marmo, la cucina ha il pavimento in piastrelle di gres e rivestimento alle pareti con piastrelle bianche per un'altezza di circa 2 m. Gli infissi sono in pvc per quanto riguarda le aperture sul fronte strada e i finestroni della sala. Mentre le altre finestre sono in legno quadrettate. Le porte finestre del fronte

principale sono dotate di serrande a doghe metalliche. Le scale di collegamento tra i piani sono in muratura rivestite in marmo, il parapetto è con elementi di ghisa e corrimano in materiale plastico rosso. All'ingresso un basso muretto con infisso in legno e vetro con un passaggio crea una sorta di elemento di separazione dalla sala, forse utilizzata come angolo reception.

Ai piani superiori, primo e secondo, le camere sono di dimensioni piuttosto piccole; i pavimenti sono quasi tutti in cementine colorate quadrate o esagonali, le porte e le finestre sono in legno con persiane sempre in legno in cattive condizioni. Alcuni bagni di camere posti in adiacenza con altri con finestra ma più all'interno dell'edificio e quindi inizialmente privi di areazione diretta, sono stati abbassati in altezza mediante la realizzazione di un solaio, in modo tale da creare un collegamento con l'esterno attraverso la parte alta della finestra del bagno più esterno, opportunamente divisa in due sezioni (lo si può chiaramente vedere da alcune foto delle facciate).

I bagni sono vecchi e da rifare, alcuni sono ad una quota più alta di un piccolo gradino rispetto a quella della camera per probabili motivi di scarico.

Alcune camere del primo piano danno attraverso porte finestre su un'ampia terrazza con una bella vista panoramica sui boschi circostanti.

Il primo piano seminterrato ha una zona a camere con bagni relativi ed una zona costituita da un ampio locale che nella parte in fondo a ovest presenta delle pareti in materiale plastico che creano due vani utilizzati come dispensa, lavanderia e similari. Due porte finestre appaiate in ferro e vetro collegano il locale con l'esterno, ad una quota corrispondente alla pendenza del terreno.

Il secondo seminterrato si raggiunge mediante una porta finestra situata su un terrazzino a sbalzo sul fronte est dell'edificio oppure in passato da una scala dal primo seminterrato poi murata. Questo piano non è abitabile, il solaio è in legno con tavolato di legno al di sopra, ed è sempre stato utilizzato come locali di sbratto. Infine il terzo ed ultimo seminterrato è collegato al superiore mediante una stretta scaletta. Questo piano, alla quota del vialetto di accesso tergale su citato in diritto di passo, contiene la grossa caldaia che veniva usata per la produzione di acqua calda ed è stato utilizzato per l'installazione della caldaia per l'impianto di riscaldamento ad opera della cooperativa nel periodo in cui ha avuto in gestione la struttura. Esso è collegato con l'esterno da due porte finestre, mentre una piccola porta in ferro con griglia è stata realizzata dalla Cooperativa per esigenze imposte dalla presenza della centrale termica. L'impianto di riscaldamento è assente.

L'impianto elettrico è deteriorato e non attivo.

Lo sistema di trattamento e smaltimento dei liquami è effettuato mediante pozzetti sgrassatori per acque saponose, fosse Imhoff ed impianto ad ossidazione naturale a mezzo di letto batterico a riempimento plastico.

In conclusione, l'edificio si trova in un cattivo stato di manutenzione e per poter essere utilizzato con la sua destinazione, cioè ad albergo, ha necessità di essere interamente ristrutturato sia a livello di impianti, di infissi, sia di suddivisione e distribuzione delle camere, e di sicurezza.

Lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quello della planimetria catastale ad eccezione

della presenza di alcune paretine in cartongesso nella sala al piano terra e altre in materiale plastico nel primo piano seminterrato, facilmente removibili.

5° Quesito: STATO DI POSSESSO

Il bene immobiliare in oggetto risulta intestato a, per la piena proprietà.

6° Quesito: ELENCO GRAVAMI

Dagli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del Territorio di Firenze, ex Conservatoria dei RR.II., effettuati in data 13/12/2021 tendenti all’aggiornamento della certificazione circa i movimenti ipotecari sugli immobili oggetto di stima, prodotti dal notaio Carmelo Candore, con studio in Arcisate (VA), prodotti fino alla data del 10/09/2020, è emerso che nel ventennio preso in esame, le Iscrizioni e le Trascrizioni pregiudizievoli risultano:

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 23/09/2004, n. 36447/8432, a favore della BANCA TOSCANA Spa, con sede in Firenze, via del Corso n.6 (C.F. 05272250480) con domicilio eletto in Firenze, via del Corso n.6, a carico di, gravante sull’immobile sito nel Comune di Reggello , di cui alla procedura;

- **TRASCRIZIONE CONTRO**, VERBALE DI PIGNORAMENTO - atto giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario di Firenze, mediante deposito presso la casa Comunale di Reggello in data 06/07/2020, trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 04/09/2020, N. 31050/ 21437, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Spa, con sede in Siena (C.F.00884060526) controper la piena proprietà gravante sull’immobile sito nel Comune di Reggello, di cui alla procedura.

7° Quesito: REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA

Dati urbanistici: l’edificio oggetto della nostra stima, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Reggello, ricade in Area 2, sottozona F3 “Complessi turistico-ricettivi esistenti ” (art.47 N.T.A. del vigente R.U.); TR: Insediamenti turistici (art 41.4 del P.O).

Esso ricade in area con Vincolo idrogeologico, Vincolo sismico e Vincolo paesaggistico per “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”.

L’immobile risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 70/72 del 10/05/1972 relativo alla costruzione dell’edificio;
- Licenza Edilizia n. 60 del 06/04/1975;
- Conc. Edilizia (Variante) n.16 del 23/01/1982;
- Autorizzazione sanitaria n.20 del 29/06/1984;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 1297 del 07/10/1985;

- Aut. Edilizia n.44 del 07/04/2000 per adeguamento scarichi;
- Autorizzazione allo scarico n.133 del 28/10/2003;
- Domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 (Prot. N.18615/87 del 08/10/1987) e successivo rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n.40 del 16/04/2004;
- D.I.A., Pratica n. 18646 del 29/07/2004, per costruzione di spogliatoio, magazzino e lavanderia;
- D.I.A., Pratica n. 8036/2005, per imbiancatura facciate e sostituzione infissi con Rilascio di Autorizzazione a fini paesaggistici n. 26/2005 del 26/04/2005.

Lo stato attuale corrisponde a quello autorizzato con le pratiche su indicate, ad esclusione delle suddivisioni in cartongesso o materiale plastico, da considerarsi provvisorie e removibili.

8 °. Quesito: VALUTAZIONE DEI BENI

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni

Il bene oggetto di perizia è ubicato a Vallombrosa, più esattamente Saltino, frazione montana del comune di Reggello nella Provincia di Firenze, dalla quale dista 17 km., in una bellissima zona di montagna sopra le colline del Valdarno, a circa 1000 m. di altitudine.

E' un luogo visitato soprattutto per le passeggiate nelle foreste circostanti (è Riserva Statale Naturale Biogenetica), per le scampagnate e picnic, e come luogo di villeggiatura per trovare refrigerio dalla calura estiva. E' un luogo molto antico, come testimonia la vicina Abbazia dei monaci benedettini fondata nel XI secolo da San Giovanni Gualberto, anch'essa luogo di richiamo e interesse turistico.

In particolare Saltino ha vissuto un periodo di sviluppo e fama come stazione climatica a partire dalla seconda metà del XIX secolo con la costruzione di villini e alberghi, e raggiunse il suo apice all'inizio del XX secolo, grazie anche alla ferrovia Sant'Ellero - Saltino, ormai da tempo dismessa.

A partire dal 1960, vi fu un nuovo rilancio turistico con la realizzazione di una stazione sciistica sulla vetta del vicino Monte Secchieta ma non ha mai decollato veramente e nel 1986 è stata chiusa. Da allora c'è stato un lento e costante declino e pur essendo un luogo bellissimo, che offre molte opportunità, è poco frequentato e non è riuscito a rinnovarsi ed adeguarsi alle esigenze del turismo attuale.

Riguardo all'immobile, oggetto di perizia, l'edificio esternamente a livello di conservazione si presenta ad una prima valutazione abbastanza bene, pur essendo non molto visibile dalla strada, rispetto alla quale si trova ad un livello più basso e con un accesso carrabile piuttosto infelice. La posizione è amena e dal lato a nord gode di una bellissima vista panoramica sulle foreste. Si trova in luogo tranquillo un po' fuori dal centro del paese e possiede un giardino che lo circonda.

L'interno è in un forte stato di degrado, essendo in pratica in abbandono da circa due anni e soprattutto deteriorato dall'uso vandalo della cooperativa di accoglienza che lo

ho avuto in locazione.

Tutta la struttura, per ritornare a svolgere la sua funzione ricettiva, ha pertanto necessità di una completa ristrutturazione edilizia, con realizzazione di nuovi impianti, nuova distribuzione delle camere e dei servizi relativi, adeguamento alle norme di sicurezza. Si rende noto che il Piano Operativo vigente del Comune di Reggello, all'art. 41.4 delle NTA pare consenta per tale struttura, indicata con il vecchio nome "Albergo Abetina", il cambio d'uso a residenziale, comunque da verificare nella fattibilità e subordinare al rispetto delle regole e prescrizioni stabilite dagli altri strumenti urbanistici.

Tuttavia la possibilità di ristrutturare la struttura alberghiera, mantenendone la destinazione o, in alternativa, trasformare l'edificio, con cambio d'uso in residenziale, in un complesso di appartamenti, comporterebbe un grosso investimento economico che deve essere ben valutato in relazione alle richieste turistiche e all'andamento del mercato immobiliare nella zona.

Criteria di valutazione adottati

Per la stima dell'immobile oggetto della nostra perizia, abbiamo preso in considerazione i vari metodi di valutazione per adottare quello più valido nel caso specifico.

Il Metodo del reddito rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti che il bene è in grado di produrre. Trattandosi di un'attività produttiva speciale, quale quella turistico-ricettiva, il reddito annuo di mercato dovrebbe essere calcolato tramite un bilancio estimativo, medio, ordinario, annuo riferito all'attività di impresa esercitata nel complesso immobiliare. Nel nostro caso però, l'albergo è ormai chiuso da anni e nel periodo dal 2015 al 2019 circa era stato dato in locazione ad una cooperativa per l'accoglienza di extracomunitari, la quale ha smesso di pagare il canone di locazione dopo pochi mesi.

Questo metodo è pertanto non applicabile nel nostro caso, non avendo bilanci dell'attività d'impresa.

Il Metodo del costo di costruzione deprezzato si applica, normalmente, agli immobili speciali e agli immobili collocati in mercato limitato, cioè quei beni immobili venduti raramente sul libero mercato per la loro unicità, che deriva in genere dalla loro funzione specializzata, dalla particolare tipologia dei fabbricati componenti, dalla loro configurazione, dimensione e ubicazione o da altri elementi. Tali beni, a causa delle loro caratteristiche uniche, attirano pertanto relativamente pochi potenziali acquirenti. Il compendio immobiliare, oggetto della nostra perizia rientrerebbe pertanto in tali casi, senonchè nel caso specifico, dato lo stato di deterioramento dell'immobile, la detrazione per deprezzamento dovuto alla vetustà e soprattutto alle condizioni della struttura, anche se calcolata con i valori massimi, non condurrebbe a valori reali di mercato. Inoltre il costo di costruzione, data la dimensione dell'immobile attuale, pur

considerando una classificazione dell'albergo a due stelle, sarebbe comunque elevato e porterebbe ad un valore non riconducibile al mercato immobiliare della zona attuale. Pertanto, il metodo più pertinente al caso resta quello Comparativo. Purtroppo nella area dove è situato il compendio immobiliare da valutare, né in zone limitrofe, non abbiamo trovato atti di compra-vendite comparabili ad esso relativamente recenti (ultimi 24 mesi). Ciò è comprensibile trattandosi di una tipologia particolare e pertanto di non frequente oggetto di compra-vendita. Abbiamo per contro trovato, su annunci sul web o presso agenzie di mediazione immobiliare, diverse offerte di vendita di strutture con caratteristiche simili, anche se non tutte di tipo alberghiero, escludendo casi eccezionali bensì considerando l'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare.

Le unità immobiliari selezionate si trovano in zona ma poiché in ogni caso, anche se paragonabili, presentano alcune differenze fra loro e rispetto all'u.i. da valutare, per la consistenza, la collocazione, la vetustà e lo stato di conservazione, verranno operate delle correzioni consistenti in una maggiorazione o riduzione in percentuale, applicata ad ogni caratteristica rilevante, al fine di ottenere presunti valori di stima il più oggettivi possibile.

DATI	A – Edificio multiuso	B - Villa 18 locali	C - Villa 14 locali	D- H. Il Sorriso	E– Ex Albergo Abetina (Annuncio stesso immobile pignorato)	Immobile Pignorato
Prezzo	370.000	350.000	350.000	375.000	1.300.000	
Data richiesta	01/2022	10/2021	11/2021	08/2021		
Localizzazione	Saltino	Saltino	Saltino	Saltino	Saltino	Saltino
Superficie SUL commerciale	1.800 mq.	430 mq.	320 mq.	570 mq.		1.750 mq. ca. 41 camere
Sup.Terreno	4 Ettari	900 mq.	2 Ettari	0		Resede 1200 mq. ca.
Attrez.re sportive	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna		nessuna
Parcheggi	All'aperto n.30 posti auto	Posti auto all'aperto	Posti auto all'aperto	Garage		Posti auto all'aperto
Particolarità	Costruito nel 1930 3 piani- Residenziale e albergo	Villa fine '800 – 3 piani : 1 app. per piano	Villa leopoldina inizio '700. Imp. Riscald.nton	Albergo Libero	In vendita con altro immobile a se stante in buone condizioni di mq. 140 ca.	

Stato Manut.	Da demolire e ricostruire	Da ristrutturare Livello medio	Discreto	Buono		Da ristrutturare- Livello pesante
Richiesta unitaria al mq.	205,5	813,9	1.093,7	657,8		

ASKING PRICES COMPARISON APPROACH

caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	Unità E	Oggetto di valutazione
Ubicazione	INFERIORE +30%	IDENTICA	IDENTICA	INFERIORE +40%	IDENTICA	PERIFERICA
Consistenza	SIMILE	INFERIORE +75%	INFERIORE +80%	INFERIORE +65%	IDENTICA	41 camere ca.
Servizi	SIMILE	SUPERIORE -70%	SUPERIORE -80%	SUPERIORE -100%	IDENTICA	SCADENTE
Caratteristiche struttura	INFERIORE +70%	SUPERIORE -40%	SUPERIORE -60%	INFERIORE +20%	IDENTICA	DISCRETA
Livello Impiantistico	SIMILE	SUPERIORE -80%	SUPERIORE -80%	SUPERIORE -90%	IDENTICA	PESSIMO
Stato Manutenzione	INFERIORE +90%	SUPERIORE -60%	SUPERIORE -70%	SUPERIORE -80%	IDENTICA	MEDIOCRE
(Sup. terreno)	SUPERIORE -80%	INFERIORE +10%	SIMILE	INFERIORE +100%	IDENTICA	MEDIOCRE
FATTORE DI COMPARAZIONE	+190%	-25%	-50%	-20%		
Richiesta unitaria	205,5	813,9	1.093,7	657,8		
INDICAZIONE COMPARATIVA	+ 390,45 = 595,95	-203,47 = 610,43	- 546,85 = 546,85	-131,56 = 526,24	Fuori mercato	

L'unità E è in realtà lo stesso immobile, oggetto di perizia, per il quale abbiamo trovato un annuncio sul web. Esso è proposto in vendita insieme ad altro immobile limitrofo, che si trova nello stesso resede ma che risulta di altra proprietà e che non rientra nel pignoramento. La richiesta indicata è a nostro giudizio fuori mercato e pertanto nel metodo di comparazione adottato abbiamo considerato gli altri quattro immobili selezionati.

Pertanto dalla media dei valori degli immobili comparati e ottenuti dagli aggiustamenti apportati, si ottiene **un presunto valore unitario di €/mq. 569,86**. E' obbligo però a questo punto fare alcune considerazioni.

L'immobile, pur essendo situato in una posizione amena ed avendo delle potenzialità per l'attuale destinazione alberghiero-turistica, considerando lo stato attuale di deterioramento, necessita di una ristrutturazione notevole, che comprende il rifacimento di tutti gli impianti, la redistribuzione degli spazi, l'adeguamento alle normative di sicurezza, un restyling totale, ecc. Considerata anche la sua dimensione, ciò comporterebbe un impegno economico piuttosto elevato.

Ancora, pur gli strumenti urbanistici prevedendo la possibilità di una destinazione alternativa residenziale, va sempre considerata la potenzialità nel mercato attuale di acquirenti interessati ad appartamenti o villette a schiera.

In realtà la stazione turistica del Saltino non costituisce ormai da anni una meta molto richiesta; è frequentata prevalentemente da anziani e la stagione di villeggiatura si limita al massimo a tre mesi l'anno; molte abitazioni e villette sono vuote o in vendita.

Alla luce di tali considerazioni, si ritiene pertanto di dover applicare una percentuale di ribasso per un maggiore rischio d'impresa nell'eventualità di un recupero dell'immobile, oltre a quella in funzione del consueto margine di trattativa, poiché trattasi di offerte e non di compravendite avvenute, e quindi suscettibili di margini di trattativa rispetto al prezzo richiesto. Pertanto si considera un ribasso del 30 % .

In conclusione si ottiene:

Valore medio di mercato unitario: €/mq. 398,91, si arrotonda a €/mq. **400,00**.

Pertanto, il valore complessivo di mercato dell' Unità immobiliare adibita a albergo, considerando una superficie commerciale di mq. 1710 (e escludendo il resede) è di: mq. 1.710 x €/mq. 400,00 = €. 684.000,00. Si arrotonda a €.680.000,00.

Infine volendo calcolare per ulteriore termine di confronto, il valore catastale (anche se si ottengono valori più imprecisi e meno in concordanza per difetto con i valori di mercato), si ottiene dalla rendita catastale (in questo caso elevata) per il moltiplicatore della categoria D, un valore pari a €.933.805,53. Detrando una percentuale pari al 30% per il cattivo stato di conservazione dell'immobile, si ottiene un valore di €. 623.663,88, in linea con quanto da noi stimato.

Si tiene a precisare che, nonostante siano state fatte considerazioni che hanno portato alla determinazione di un più probabile prezzo di mercato dell'immobile al mq., la valutazione finale del compendio, oggetto di pignoramento, è tuttavia da considerarsi a corpo e non a misura.

In conclusione:

VALORE COMPLESSIVO A CORPO DELL' IMMOBILE: €. 680.000,00

9 °. Quesito: PREZZO BASE D'ASTA

Nella determinazione del prezzo base d'asta dei beni, la sottoscritta CTU ha tenuto conto del fatto che per i meccanismi d'asta (termini di pagamento, deposito per

partecipare, difficoltà di visita del bene, ecc.), gli acquisti alle aste giudiziarie risultano più onerosi rispetto alle transazioni private. Pertanto individuato il più probabile valore astratto di mercato, ha effettuato un'adeguata riduzione (- 10% circa) per individuare il prezzo base d'asta più appropriato:

- Unità Immobiliare ad uso albergo, situata in via San Giovanni Gualberto n.35, Località Saltino, Vallombrosa (Comune di Reggello), edificio libero su tutti i lati, di tre piani fuori terra più tre piani seminterrati e resede:

- Valore commerciale immobile libero : €. **680.000,00**
- Viene ridotto **a base d'asta: €. 612.000,00**

10 °. REGIME FISCALE DI TRASFERIMENTO

Il regime fiscale di trasferimento , nel caso specifico dell'unità immobiliare, oggetto della nostra stima, è relativo ad un esecutato soggetto IVA, in quanto l'immobile è stato acquisito come ditta individuale.

Si riporta uno schema, puramente indicativo e non esaustivo e si rimanda tale definizione , anche in base alla natura dell'acquirente, a chi sarà delegato alla vendita.

ESECUTATO SOGGETTO IVA FABBRICATO STRUMENTALE (2)

Venditore (soggetto Iva)	Momento della cessione	IVA		Registro e ipocatastali
		Regime	Aliquota	
RIVENDITORE	Il venditore esercita opzione per l'imponibilità	Imponibile: con <u>reverse charge</u> se acquirente soggetto Iva	22%	200 + 3% + 1%
	Il venditore non esercita l'opzione per l'imponibilità	esente		

11°. Quesito: DETERMINAZIONE DEI LOTTI - NON APPETIBILITA' O INDIVISIBILITA' DEI BENI

Trattandosi di una sola unità immobiliare ad uso turistico-ricettivo, si determina un Lotto Unico.

12°. Quesito: RIEPILOGO DEI LOTTI

LOTTO UNICO:

- **Unità immobiliare ad uso ricettivo alberghiero**, situata nel Comune di Reggello, in Località Saltino, Vallombrosa, in via San Giovanni Gualberto n.35, individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune nel Foglio di mappa 27, Part. 29 , Part.173 Sub. 500, Part. 292 e 293 graffate, categoria D/2, piano T, 1°, 2°, S1, S2, (S3), consistenza: 41 camere con bagno, hall-salone , cucina, locali accessori e di sbratto, terrazza, giardino; superficie commerciale circa mq. 1700.

Stato: libero.

Valore commerciale dell'immobile: €. 680.000,00

Prezzo a base d'asta: €.612.000,00

(Euro seicentododicimilavirgolazerozero)

In conclusione, la sottoscritta ritiene di aver correttamente risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento. La presente consta di 16 pagine e n. 12 allegati

Il consulente tecnico d'ufficio

(Arch. F.Cecilia Franchi)

Firenze, 15 gennaio 2022

Allegati:

- 1) Pianta di localizzazione geografica,
- 2) Estratto di mappa Comune di Reggello,
- 3) Planimetrie catastali u.i. ,
- 4) Documentazione fotografica bene immobiliare,
- 5) Planimetrie,
- 6) Visure catastali,
- 7) Ispezioni ipotecarie,
- 8) Copie Pratiche edilizie L.E., D.I.A.,
- 9) Banca dati quotazioni immobiliari Ag. Entrate
- 10) Piano Operativo Reggello, NTA - art.41
- 11) Verbale sopralluogo,
- 12) Scheda riassuntiva.