

III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella
c/o Tribunale di Siena
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Perizia Tecnica in forma anonima

Esecuzione Immobiliare n° 66/2022

contro

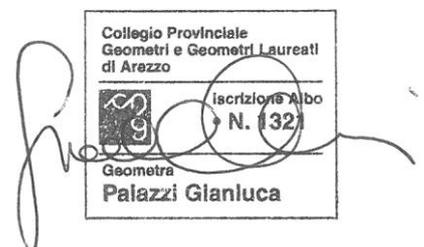
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lucignano, li 12 maggio 2025

Il Tecnico incaricato
Geometra Gianluca Palazzi


Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo

Iscrizione Albo
N. 1321
Geometra
Palazzi Gianluca



A seguito delle nomine ricevute dal Giudice Esecutore del Tribunale di Siena Dott. Flavio Mennella di seguito elencate:

- Decreto del 29/10/2022, relativo alla Esecuzione Immobiliare n° 66/2022 promossa da "ICCREA BANCA S.p.A." e per essa "BCC GESTIONE CREDITI S.p.A." contro [REDACTED] e [REDACTED];
- Ordinanza del 19/02/2024, relativa alla Esecuzione Immobiliare n° 143/2023 promossa da "BCC NPLS 2021 SRL" contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];

il sottoscritto Geom. Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n° 1321 e con studio in Lucignano via senese n° 46, relaziona quanto segue.

Le procedure riunite riguardano n° 3 fabbricati con caratteristiche e ubicazioni diverse che saranno distinti in altrettanti lotti e più precisamente:

- Unità immobiliare residenziale posta nel comune di Chianciano Terme (SI) in via Guido Baccelli n. 24 e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella 153, subalterno 14;
- Albergo denominato [REDACTED] posto nel comune di Chianciano Terme (SI) in via Roma n. 56 e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 19, particella 29;
- Albergo denominato [REDACTED] posto nel comune di Chianciano Terme (SI) in via della Libertà n. 512 e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella 66 sub 8 e particella 67 sub. 7.



Lotto 1
Unità immobiliare residenziale
posta nel comune di Chianciano Terme (SI) in via Guido Baccelli n. 24
consita al Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella 153, subalterno 14

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata depositata perizia di stima in data 29/10/2024.
Nell'Udienza del 22/11/2024 la procedura, limitatamente a tale bene, è stata estinta.



Lotto 2

Albergo denominato [REDACTED]

posto nel comune di Chianciano Terme (SI) in via Roma n. 56
censita al Catasto Fabbricati al Foglio 19, particella 29

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

- **la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;**
- **i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;**
- **le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;**
- **se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.**

La documentazione risulta completa in quanto sono stati depositati in Cancelleria i seguenti certificati Notarili ai sensi dell'art. 567 del C.P.C.:

- a firma del Notaio Roberto Ceni con sede in Siena del 29 giugno 2022;
- a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano con sede in Corleone (PA) del 19 ottobre 2023.



È stata verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari.

È stata verificata la correttezza dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Chianciano Terme (SI) al Foglio 19, particella 29, zona censuaria 2, categoria D/2 (Alberghi e pensioni), rendita € 14.873,96 indirizzo viale Roma n. 56 piani S1-T-1-2-3-4 ed intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siena, è stato possibile verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario Sig. [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] a seguito e per effetto di Atto di donazione a rogito Notaio Alessandro Cinelli di Chiusi (SI) del 18/03/2004 Repertorio 91514 Raccolta 12805, registrato a Montepulciano il 31/03/2004 al n. 104/001 serie 1V, trascritto a Siena il 31/03/2004 ai nn. 2146 R.G. e 1600 R.P.

Al Sig. [REDACTED] era pervenuto dal Sig. [REDACTED] a seguito e per effetto di Atto di compravendita a rogito Notaio Caroti di Montepulciano (SI) del 11/11/1965, registrato a Montepulciano il 27/11/1965 al n. 1361, trascritto a Siena il 01/12/1965 ai nn. 3424 R.G. e 2367 R.P.

Sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento così come dettagliate nell'elenco di cui al punto 3).



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.

È stato provveduto ad integrare la documentazione depositata attraverso l'acquisizione della planimetria catastale, della planimetria allegata all'ultimo progetto approvato e del titolo di provenienza.



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.

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto attraverso la piattaforma GEOWEB presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siena - Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato possibile verificare la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- Ipoteca volontaria a favore di "BANCA AGRILEASING SPA" contro [REDACTED] (debitore ipotecario) e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per € 2.700.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 1.800.000,00 a rogito del Notaio Cinelli Alessandro con sede in Chiusi (SI) in data 11/06/2010 rep. n° 106681/16629 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 2847 R.G. e 642 R.P. del 23/06/2010.
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- Ipoteca volontaria a favore di "BANCA CRAS CREDITO COOPERATIVO CHIANCIANO TERME - SOVICILLE SOCIETA' COOPERATIVA" contro [REDACTED] (debitore ipotecario) e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per € 3.300.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 1.650.000,00 a rogito del Notaio Cinelli Alessandro con sede in Chiusi (SI) in data 11/06/2010 rep. n° 106682/16630 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 2847 R.G. e 643 R.P. del 23/06/2010.
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- Ipoteca volontaria a favore di "BANCA CRAS CREDITO COOPERATIVO CHIANCIANO TERME - COSTA ETRUSCA - SOVICILLE SOCIETA' COOPERATIVA" contro [REDACTED] (debitore ipotecario), [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e "[REDACTED]" (terzo datore di ipoteca), per € 1.600.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento di € 800.000,00 a rogito del Notaio Cinelli Alessandro con sede in Chiusi (SI) in data 17/07/2014 rep. n° 92.910/18.423 – Nota di



Iscrizione Ipotecaria nn° 2255 R.G. e 341 R.P. del 18/07/2014.

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Ipoteca volontaria a favore di "BANCA CRAS - CREDITO COOPERATIVO TOSCANO – SIENA SOCIETA' COOPERATIVA" contro [REDACTED] (debitore ipotecario) e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per € 450.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 225.000,00 a rogito del Notaio Meucci Serena con sede in Sesto Fiorentino (FI) in data 20/12/2018 rep. n° 5415/3902 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 5130 R.G. e 761 R.P. del 31/12/2018.

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Pignoramento Immobili a favore di "ICCREA BANCA SPA - ISTITUTO CENTRALE DEL CREDITO COOPERATIVO" contro [REDACTED], [REDACTED] in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 985/2022 del 03/05/2022 - Nota di trascrizione Ipotecaria nn° 2483 R.G. e 1871 R.P. del 08/06/2022.

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

- Pignoramento Immobili a favore di "BCC NPLS 2021 S.R.L." contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 1993 del 07/09/2023 - Nota di trascrizione Ipotecaria nn° 4651 R.G. e 3441 R.P. del 17/10/2023.

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

L'immobile ricade in area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 D.Lgs 42/2004.

Non sono stati riscontrati altri vincoli.



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'immobile non risulta parte di un condominio.



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.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali 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.

Si rimanda a quanto descritto ai precedenti punti 3) e 5).



7) Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c..

Il sottoscritto ha potuto visionare il bene oggetto del pignoramento durante il sopralluogo fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno 17/02/2023; successivamente sono stati eseguiti numerosi accessi, a struttura aperta, per eseguire i necessari rilievi a seguito dell'incarico da parte del G.E. della redazione della variazione catastale.

I beni sono costituiti da un fabbricato ad uso turistico-ricettivo classificato "4 stelle" e denominato [REDACTED], ubicato a Chianciano Terme tra viale G. Baccelli, largo Siena e viale Roma; l'accesso principale è da viale Roma al civico n° 56 mentre quello secondario è da via G. Baccelli attraverso un'area scoperta delimitata da un muretto in cemento armato con cancelletto in metallo.

Il fabbricato si trova nelle immediate vicinanze degli stabilimenti termali e di piazza Italia; dal punto di vista delle infrastrutture il fabbricato è posto in una zona per la quale le principali arterie di traffico sono facilmente raggiungibili attraverso la "Strada Provinciale 146 di Chianciano"; percorrendola per circa 9 km, è possibile raggiungere il casello Chiusi - Chianciano Terme dell'Autostrada A1; la fermata dei mezzi pubblici urbani (autobus) è di fronte alla struttura; a circa 2 km sono presenti le principali infrastrutture: le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, il municipio, la zona sportiva e il presidio distrettuale socio-sanitario locale per il primo soccorso.



Il fabbricato, di forma pressoché triangolare, è disposto su cinque piani fuori terra oltre al piano interrato raggiungibile esclusivamente tramite una scala interna.

Il piano interrato si estende per una superficie lorda di 139 m² ed è costituito da due locali ad uso cucina, due locali ad uso dispensa, un vano tecnico per l'ascensore, un ripostiglio, un bagno con antibagno oltre alla centrale termica con caldaia alimentata a metano con accesso dall'esterno attraverso una griglia posta sul marciapiede.

Il piano terreno si estende per una superficie lorda di 259 m² ed è costituito da ingresso, hall, sala tv, ampia sala da pranzo, cucina di servizio, ingresso secondario e ufficio direzione.

Il piano primo si estende per una superficie lorda di 248 m² ed è costituito da corridoio, n° 2 camere singole con bagno, n° 7 camere doppie con bagno, una suite (salotto, camera doppia, bagno e balcone) oltre ad un bagno di servizio e un balcone comune sul vano scala.

Il piano secondo si estende per una superficie lorda di 248 m² ed è costituito da corridoio, n° 2 camere singole con bagno, n° 7 camere doppie con bagno, una suite (salotto, camera doppia e bagno) oltre ad un bagno di servizio.

Il piano terzo si estende per una superficie lorda di 248 m² ed è costituito da corridoio, n° 2 camere singole con bagno, n° 7 camere doppie con bagno, una suite (salotto, camera doppia e bagno) oltre ad un bagno di servizio e un balcone comune sul vano scala.

Il piano quarto si estende per una superficie lorda di 204 m² ed è costituito da corridoio, n° 4 camere di servizio, spogliatoio, stireria, camera di servizio con bagno, 2 locali ad uso ripostiglio, bagno di servizio, oltre ad un ampio terrazzo con tettoia per una superficie lorda di 44 m².

Riepilogando la struttura è composta da n° 6 camere singole, n° 21 camere doppie e n° 3 suite per un totale di 54 posti letto.

Il collegamento dal piano terra al piano terzo è garantito da un ascensore e dalla scala interna; il piano di copertura è raggiungibile solo tramite la scala interna; il piano seminterrato è accessibile da una scala di servizio interna posta nell'angolo nord del fabbricato.

Il resede del fabbricato risulta della superficie catastale di circa 220 m² ed è costituito:

- a est e a sud da marciapiede;
- a sud-ovest da resede delimitato da muretto, parte pavimentato e parte con finitura in ghiaia;
- a nord-ovest da resede con finitura in battuto di cemento (qui si trovano la cisterna dell'acqua, il contatore dell'energia elettrica e del metano e l'autoclave).

Si segnala che le linee catastali non corrispondono con lo stato di fatto ed in particolare:

- a est, sulla facciata principale, non è materializzato il confine tra la parte privata e quella pubblica (marciapiede);
- a sud il marciapiede risulta delimitato da alcuni vasi in cotto posizionati sul marciapiede;
- a sud-ovest e nord-est il muretto di delimitazione con la parte pubblica e la parte privata (██████████) non corrisponde con le linee catastali.



Il nucleo originario del fabbricato esistente al 1900 è stato interessato nel 1948 da un intervento di sopraelevazione con la realizzazione del piano terzo e quarto (sottotetto).

Successivamente sono stati eseguiti esclusivamente interventi di ristrutturazione e adeguamento della struttura alle normative vigenti.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in muratura portante di laterizio e solai in latero cemento; la copertura è costituita da un solaio con struttura in legno, tavelloni in laterizio e manto in tegole marsigliesi.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate; gli infissi al piano terra sono parte in legno con avvolgibili sempre in legno e parte in PVC; gli infissi ai piani superiori sono in legno verniciato colore bianco con persiane in legno verniciato colore marrone; alcune piccole finestre dei bagni sono in alluminio; i balconi sono provvisti di ringhiera sagomata in ferro verniciata colore bianco.

Internamente le finiture sono di buona qualità:

- piano terra con pavimenti in marmo e pareti parte intonacate e tinteggiate e parte rivestite in tessuto;
- scala con rivestimento in marmo;
- corridoi con pavimenti in moquette, pareti finitura encausto e controsoffitti ribassati;
- camere con pavimento in parquet e pareti rivestite in tessuto;
- bagni con pavimenti, rivestimenti e sanitari in ceramica (tutti completi di lavabo, bidet, water e doccia o vasca);
- porte in legno tamburato.

Per quanto riguarda gli impianti si rimanda a quanto descritto al punto 15).

L'impianto di sollevamento è costituito da un ascensore elettrico con portata 320 kg, capienza 4 persone, provvisto di Verbale di verifica n. AR10774 del 10/07/2024.

Per quanto riguarda il rispetto della prevenzione incendi, la vigente normativa (decreto milleproroghe 2025 – decreto-legge 27 dicembre 2024 n. 202) prevede che le attività ricettive turistico-alberghiere con oltre 25 posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto 09/04/1994, in possesso dei requisiti previsti dal decreto 16/03/2012, possano completare l'adeguamento alle disposizioni entro il 31/12/2026.

La proroga è applicabile a condizione che entro il 31/12/2025 venga presentata al Comando dei vigili del fuoco una SCIA parziale, attestante il rispetto di almeno otto delle seguenti prescrizioni, come disciplinate dalle specifiche regole tecniche:

1. resistenza al fuoco delle strutture;
2. reazione al fuoco dei materiali;



3. compartimentazioni;
4. corridoi;
5. scale;
6. ascensori e montacarichi;
7. impianti idrici antincendio;
8. vie di uscita ad uso esclusivo o promiscuo;
9. locali adibiti a depositi.

A seguito degli interventi di cui alla Denuncia di Inizio Attività n° prot. 21839 del 17/11/2006 per lavori di adeguamento prevenzione incendi, attualmente per ██████████ risultano rispettate le prescrizioni di cui ai punti 1, 4, 5, 6, 8, 9.

L'attività risulta regolarmente licenziata a seguito della presentazione della domanda di subingresso presentata dal Sig. ██████████ in qualità di legale rappresentante della ██████████ in data 04/03/2020 al SUAP di UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDICHIANA SENESE - Comune di CHIANCIANO TERME – Identificativo SUAP 13.13.1.M.001.052009 – identificativa pratica: BRBDNL83H27A468N-04032020-1027.

La proprietà risulta confinante con viale Roma, largo Siena, viale G. Baccelli e Hotel Milano.

La struttura risulta in normale stato di manutenzione; si segnalano la presenza di un cavo aereo provvisorio di alimentazione elettrica dovuto ad un guasto per il quale l'ente gestore non ha ancora provveduto ad eseguire le opere di ripristino oltre ad infiltrazioni di acqua nei solai di copertura.



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.**

La descrizione dell'immobile allo stato attuale risulta conforme a quella contenuta 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.

Vista l'autorizzazione ottenuta dal G.E. nell'Udienza del 08/06/2023 si è provveduto a procedere con la redazione della variazione catastale con procedura DOCFA.

A seguito della Denuncia di Variazione n° SI0042096 del 09/04/2025 l'unità immobiliare pignorata risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Chianciano Terme (SI) al Foglio 19, particella 29, zona censuaria 2, categoria D/2 (Alberghi e pensioni), rendita € 14.966,00 indirizzo viale Roma n. 56 piani S1-T-1-2-3-4 ed intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1;



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

La destinazione d'uso attuale dell'appartamento pignorato risultante dalle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chianciano Terme risulta "turistico-ricettiva" ai sensi dell'art. 99 comma 1 lett. d della L.R. 65/2014.

Non è stato necessario procedere con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati consistono in immobili censiti al Catasto Fabbricati.



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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico risulta che l'intero fabbricato è stato edificato in epoca remota (circa 1900) e successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 25/03/1948 al Sig. [REDACTED] per modifiche ai prospetti; domanda del 16/02/1948 protocollata al n° 1441 in data 12/03/1948 (posizione 132/1);
- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 17/12/1948 al Sig. [REDACTED] per la sopraelevazione di un piano; domanda del 06/11/1948 (posizione 132/2);
- Licenza Edilizia n° 327/8 rilasciata il 26/03/1952 al Sig. [REDACTED] per i lavori di trasformazione; domanda del 14/03/1952 (posizione 132/5);
- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 09/02/1977 al Sig. [REDACTED] per la ricostruzione della facciata; domanda del 24/01/1977 protocollata al n° 578 (posizione 132/29);
- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 31/05/1977 al Sig. [REDACTED] per la costruzione del giardino e del muro di recinzione; domanda del 11/05/1977 protocollata al n° 3733 (posizione 132/31);
- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 07/09/1977 al Sig. [REDACTED] per la sistemazione del vano caldaia; domanda del 06/07/1977 protocollata al n° 5102 (posizione 132/32);



- Concessione a sanatoria n° 1493/1994 rilasciata in data 30/11/2001 al Sig. [REDACTED] per la ristrutturazione edilizia funzionale alla trasformazione delle soffitte in camere per uso albergo; domanda in Sanatoria art. 48 Legge 47/1985 n° prot. 458 del 26/03/1986 (posizione 132/62);
- Art. 26 ai sensi della L. 47/1985 presentato dal Sig. [REDACTED] in data 07/02/1987 protocollato al n° 2367 (posizione 132/70) per lavori di sistemazione interna;
- Autorizzazione Edilizia n° 531 rilasciata in data 08/04/1987 al Sig. [REDACTED] per la modifica delle aperture; domanda del 21/03/1987 protocollata al n° 5396 (posizione 132/71);
- Comunicazione del 22/11/1993 prot. n° 22950 presentata dal Sig. [REDACTED] per la manutenzione ordinaria riguardante l'installazione di n° 4 porte tagliafuoco (posizione 132/113);
- Denuncia di Inizio Attività n° prot. 21250 del 08/11/2001 presentata dal Sig. [REDACTED] per modifiche interne (posizione 132/125);
- Denuncia di Inizio Attività n° prot. 1150 del 17/01/2002 presentata dal Sig. [REDACTED] per modifiche interne (posizione 132/127);
- Autorizzazione Edilizia n° 12 del 22/04/2003 rilasciata in data 17/05/2003 al Sig. [REDACTED] per opere esterne; domanda del 18/01/2003 protocollata al n° 1138 (posizione 132/130);
- Denuncia di Inizio Attività n° prot. 21839 del 17/11/2006 presentata dalla [REDACTED] per lavori di adeguamento prevenzione incendi (posizione 132/132);
- Autorizzazione Paesaggistica n° 61 rilasciata in data 27/12/2006 alla [REDACTED] per lavori di adeguamento prevenzione incendi; domanda del 17/11/2006 protocollata al n° 21840 (posizione 132/133);

L'unità immobiliare pignorata risulta conforme agli atti amministrativi presentati e/o rilasciati ovvero si ritiene che le difformità riscontrate relative alle pareti divisorie interne, porte e finestre, non costituiscano violazione edilizia in quanto rientranti tra quelle previste dall'art. 198 della Legge Regionale n° 65/2014 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.



12) Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

L'immobile è occupato da [REDACTED] in forza di contratto di affitto d'azienda e locazione di immobile del 24/02/2020 a rogito Notaio Serena Meucci con sede in Sesto Fiorentino rep. 6642/4763 registrato a Firenze il 27 febbraio 2020 al n. 8449 serie 1T e trascritto in pari data ai nn. 762 R.G. e 547 R.P., opponibile alla procedura fino alla scadenza del 3 marzo 2039 e con canone annuale a titolo di locazione dell'immobile di € 10.000,00 (oltre € 4.000 a titolo di affitto di azienda alberghiera) per i primi tre anni e di euro 12.000,00 (oltre € 6.000 a titolo di affitto di azienda alberghiera) a partire dal 24/02/2023.

In data 08/05/2023 il sottoscritto ha provveduto a depositare la verifica di congruità del canone di locazione.



13) Alleghi, 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.

A seguito della richiesta all'Ufficio Anagrafe sono stati rilasciati i seguenti documenti:

- Stato di Famiglia del Sig. [REDACTED];
- Estratto per riassunto dai Registri degli atti di matrimonio, dal quale risulta che i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] si sono uniti in matrimonio il 27/10/1982 in regime di separazione dei beni;
- Certificato storico di residenza del Sig. [REDACTED];



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).

I beni non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.



15) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile risulta dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia monofase 220V e trifase 380V costituito da linee luci e linee prese collegate ai rispettivi interruttori magnetotermici;
- impianto di riscaldamento sottotraccia con caldaia autonoma alimentata a metano e riscaldamento a radiatori in ghisa integrato con split elettrici con funzione anche di raffrescamento;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia con linea di distribuzione acqua fredda e calda per bagni e cucina, allacciato all'acquedotto e alla fognatura pubblica.

Gli impianti risultano in normale stato di manutenzione.

Dalle ricerche effettuate l'unità immobiliare risulta provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica in classe "G"



16) Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.).

Viste le caratteristiche dei beni pignorati si è provveduto alla suddivisione in lotti.



17) Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi.

A fronte delle particolari caratterizzazioni del compendio in oggetto, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, è stata considerata la complessa ed ormai consolidata situazione economica economico finanziaria a livello nazionale; in particolare il mercato immobiliare locale per gli immobili con destinazione turistico-ricettiva risulta critico e privo di elementi di comparazione a supporto delle stime a valore di mercato; la valutazione verrà eseguita pertanto con il metodo estimativo a costo di costruzione deprezzato e con il metodo di stima sintetico comparativo.



Metodo estimativo a costo di costruzione deprezzato

Per procedere con la stima è stato preliminarmente effettuato il calcolo dei volumi, utilizzando dei coefficienti di omogenizzazione in base al grado di finitura; il costo di costruzione dedotto dalle tabelle relative ai prezzi di costruzione delle tipologie edilizie con riferimento ad albergo a 4 stelle risulta pari a 355 €/m³ per un importo del costo di costruzione pari a 1.574.749,83 €.

L'importo trova conforto anche nel costo di costruzione a camera di cui al *Prontuario dell'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Firenze* (costo a camera 52.000,00 € per un totale di 1.560.000,00 €) e il *Prezziario di massima dell'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Milano* (costo a camera 55.400,00 € per un totale di 1.662.000,00 €).

STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO				
DETERMINAZIONE DEL VALORE A NUOVO				
COSTO DI COSTRUZIONE - VOLUMI AL 100%		4261,35	355,00 €	1 512 779,25 €
COSTO DI COSTRUZIONE - VOLUMI AL 50%		349,13	177,50 €	61 970,58 €
VALORE DELL'AREA		485,00	100,00 €	48 500,00 €
INCIDENZA SPESE TECNICHE E ONERI ACCESSORI		1 574 749,83 €	8%	125 979,99 €
ONERI DI URBANIZZAZIONE		1 574 749,83 €	5%	78 737,49 €
INTERESSI PASSIVI		1 623 249,83 €	5%	81 162,49 €
PROFITTO IMPRENDITORIALE		1 909 129,80 €	10%	190 912,98 €
TOTALE COSTRUZIONE A NUOVO				2 100 042,78 €
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEPREZZATO *				
STRUTTURA con incidenza	40%	2 100 042,78 €	50,79%	426 644,69 €
FINITURE con incidenza	40%	2 100 042,78 €	68,57%	575 999,73 €
IMPIANTI con incidenza	20%	2 100 042,78 €	50,79%	213 322,35 €
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	interventi contenimento energetico	infissi ad alta efficienza		120 000,00 €
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	interventi contenimento energetico	impianto fotovoltaico		40 000,00 €
TOTALE DEPREZZAMENTO				1 375 966,77 €
VALORE DI MERCATO				724 076,01 €
* Per il calcolo è stata utilizzata la formula per il deprezzamento U.E.C. tenendo conto della vetusta:				
<i>categoria di opere</i>		<i>età</i>	<i>vita utile</i>	<i>dep.</i>
Strutture		100	150	50,79%
Finiture		40	50	68,57%
Impianti		20	30	50,79%



Metodo di stima sintetico comparativo

Per procedere con la stima è stato preliminarmente effettuato il calcolo delle superfici ai sensi del D.P.R. 138/98 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili); tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, della localizzazione, della saturazione del mercato per immobili consimili, si ritiene congruo un valore unitario pari a 600,00 €/m²; a titolo puramente indicativo si precisa che il valore di mercato con riferimento alle quotazioni della Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2024 prevede una forbice che varia da 550 €/m² a 800,00 €/m².

Valore di mercato: 1.192,90 m² x 600,00 € = 715.740,00 €

Per un Valore di mercato pari alla media dei valori calcolati con i due metodi:

(724.076,01 € + 715.740,00 €) / 2 = 719.908,00 €

arrotondato a 720.000,00 €



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.



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.

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà.



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

L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico ovvero le difformità riscontrate risultano regolarizzabili.



Lotto 3

Albergo denominato [REDACTED]

posto nel comune di Chianciano Terme (SI) in via della Libertà n. 512
censita al Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella 66 sub 8 e particella 67 sub. 7

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

- **la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;**
- **i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;**
- **le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;**
- **se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.**

La documentazione risulta completa in quanto sono stati depositati in Cancelleria i seguenti certificati Notarili ai sensi dell'art. 567 del C.P.C.:

- a firma del Notaio Roberto Ceni con sede in Siena del 29 giugno 2022;
- a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano con sede in Corleone (PA) del 19 ottobre 2023.



È stata verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari.

È stata verificata la correttezza dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Chianciano Terme (SI) al Foglio 18, particella 66 sub 8 e particella 67 sub. 7, zona censuaria 2, categoria D/2 (Alberghi e pensioni), rendita € 72.500,00 - indirizzo viale della Libertà n. 512 piani T-1-2-3-4-5 ed intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED] – proprietà. La rendita catastale è stata definita a seguito di accordo di mediazione tributaria prot. 36.668 del 21/10/2016.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siena, è stato possibile verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

L'immobile risulta intestato all'attuale [REDACTED] a seguito dei seguenti atti:

- Atto di trasformazione di Società a rogito Notaio Alessandro Cinelli con sede in Chiusi (SI) del 20/12/2004 Repertorio 95489/13350, trascritto a Montepulciano il 11/01/2005 ai nn. 137 R.G. e 86 R.P., da [REDACTED] a [REDACTED].
- Atto di trasformazione di Società a rogito Notaio Fulvio Sbrolli con sede in Terni del 01/12/1992 Repertorio 61802/7214, trascritto a Montepulciano il 31/05/1993 ai nn. 1931 R.G. e 1341 R.P., da [REDACTED] a [REDACTED].
- Atto di compravendita a rogito Notaio Gianni Fragomeni con sede in Orvieto del 02/12/1989 Repertorio 12646 Raccolta 3778, registrato a Orvieto il 20/12/1989 al n. 654, trascritto a Montepulciano il 29/12/1989 ai nn. 5563 R.G. e 3685 R.P., da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].
- Atto di compravendita a rogito Notaio Franco Pongelli con sede in Orvieto del 23/12/1981 Repertorio 69384, registrato a Orvieto il 11/01/1982 al n. 73 vol. 1, trascritto a Montepulciano il 21/01/1982 ai nn. 310 R.G. e 193 R.P., da potere di [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento così come dettagliate nell'elenco di cui al punto 3).



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.

È stato provveduto ad integrare la documentazione depositata attraverso l'acquisizione della planimetria catastale, della planimetria allegata all'ultimo progetto approvato e del titolo di provenienza.



- Ipoteca volontaria a favore di "BANCA CRAS CREDITO COOPERATIVO CHIANCIANO TERME - SOVICILLE SOCIETA' COOPERATIVA" contro [REDACTED] (debitore ipotecario) e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per € 3.300.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 1.650.000,00 a rogito del Notaio Cinelli Alessandro con sede in Chiusi (SI) in data 11/06/2010 rep. n° 106682/16630 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 2847 R.G. e 643 R.P. del 23/06/2010.
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- Ipoteca volontaria a favore di "BANCA CRAS CREDITO COOPERATIVO CHIANCIANO TERME - COSTA ETRUSCA - SOVICILLE SOCIETA' COOPERATIVA" contro [REDACTED] (debitore ipotecario), [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e "[REDACTED]" (terzo datore di ipoteca), per € 1.600.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento di € 800.000,00 a rogito del Notaio Cinelli Alessandro con sede in Chiusi (SI) in data 17/07/2014 rep. n° 92.910/18.423 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 2255 R.G. e 341 R.P. del 18/07/2014.
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- Ipoteca volontaria a favore di "BANCA CRAS - CREDITO COOPERATIVO TOSCANO – SIENA SOCIETA' COOPERATIVA" contro [REDACTED] (debitore ipotecario) e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per € 450.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 225.000,00 a rogito del Notaio Meucci Serena con sede in Sesto Fiorentino (FI) in data 20/12/2018 rep. n° 5415/3902 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 5130 R.G. e 761 R.P. del 31/12/2018.
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- Pignoramento Immobili a favore di "ICCREA BANCA SPA - ISTITUTO CENTRALE DEL CREDITO COOPERATIVO" contro [REDACTED], [REDACTED] in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 985/2022 del 03/05/2022 - Nota di trascrizione Ipotecaria nn° 2483 R.G. e 1871 R.P. del 08/06/2022.
Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).
- Ipoteca della riscossione a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" contro [REDACTED] per € 1.281.623,62 derivante da atto di ruolo e avviso di addebito esecutivo capitale di € 640.811,81 emesso da Agenzia delle Entrate riscossione con sede in Roma in data 27/06/2023 rep. n° 1505/10923 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 3015 R.G. e 347 R.P. del 28/06/2023.
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).



- Pignoramento Immobili a favore di "BCC NPLS 2021 S.R.L." contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 1993 del 07/09/2023 - Nota di trascrizione Ipotecaria nn° 4651 R.G. e 3441 R.P. del 17/10/2023.
Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).
- Ipoteca volontaria in rinnovazione a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA MERCHANT - BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE S.P.A." contro "[REDACTED]", [REDACTED] e [REDACTED], per € 5.000.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 2.500.000,00 a rogito del Notaio Cinelli Alessandro con sede in Chiusi (SI) in data 08/09/2004 rep. n° 94077/13125 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 3668 R.G. e 464 R.P. del 12/08/2024.
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.

Non sono stati riscontrati altri vincoli.



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'immobile non risulta parte di un condominio formalmente costituito.



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.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali 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.

Si rimanda a quanto descritto ai precedenti punti 3) e 5).



7) Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c..

Il sottoscritto ha potuto visionare il bene oggetto del pignoramento durante il sopralluogo fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno 17/02/2023; successivamente sono stati eseguiti numerosi accessi, a struttura aperta, per eseguire i necessari rilievi a seguito dell'incarico da parte del G.E. della redazione della variazione catastale.

I beni sono costituiti da un fabbricato ad uso turistico-ricettivo classificato "4 stelle" e denominato "████████████████████", ubicato a Chianciano Terme al civico n° 512 di viale della libertà.

Il fabbricato si trova nelle vicinanze degli stabilimenti termali e di piazza Italia; dal punto di vista delle infrastrutture il fabbricato è posto in una zona per la quale le principali arterie di traffico sono facilmente raggiungibili attraverso la "Strada Provinciale 146 di Chianciano"; percorrendola per circa 10 km, è possibile raggiungere il casello Chiusi - Chianciano Terme dell'Autostrada A1; la fermata dei mezzi pubblici urbani (autobus) è di fronte alla struttura; a circa 2 km sono presenti le principali infrastrutture: le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, il municipio, la zona sportiva e il presidio distrettuale socio-sanitario locale per il primo soccorso. Dal viale della libertà è possibile accedere direttamente all'autorimessa esclusiva interrata ovvero al parcheggio al piano terra attraverso una rampa parallela alla facciata principale della struttura.



Il fabbricato, con forma in pianta ad “L”, è disposto su sei piani fuori terra, oltre al piano interrato accessibile sia da viale della libertà che dal cortile interno.

Il piano interrato si estende per una superficie lorda di 1255 m² ed è costituito dall'autorimessa principale (556 m²), l'autorimessa secondaria (270 m²), la centrale termica (29 m²), la centrale del condizionamento (37 m²), il locale serbatoi acqua (17 m²), i locali a servizio della cucina (dispensa, celle frigo e servizi igienici per gli addetti per complessivi 98 m²), la discoteca con i relativi servizi igienici (208 m²), il vano scala e ascensori (40 m²); il resede pavimentato lungo viale della libertà si estende per 77 m².

Il piano terreno si estende per una superficie lorda di 1101 m² ed è costituito dalla hall con portineria e bar, servizi igienici, guardaroba, 2 uffici, vano scala e ascensori, salone comune, ripostiglio, sala ristorante e cucina; nell'angolo nord sono posti un locale tecnico (17 m²), la stazione di pompaggio antincendio (3 m²), e il contatore del metano (1 m²); il resede pavimentato parte in pietra e parte in cemento si estende per 1405 m².

Il piano primo si estende per una superficie lorda di 899 m² ed è costituito da vano scala e ascensori, corridoi, n° 7 camere singole con bagno, n° 23 camere doppie con bagno, una suite (ingresso, camera doppia, bagno) oltre ad un bagno di servizio e un ripostiglio; tutte le camere sono dotate di balconi o terrazze (268 m²); a nord-ovest attraverso un corridoio con sovrastante copertura in vetro è possibile raggiungere la lavanderia (74 m²) e la centrale termica (15 m²),

Il piano secondo si estende per una superficie lorda di 899 m² ed è costituito da vano scala e ascensori, corridoi, n° 11 camere singole con bagno, n° 20 camere doppie con bagno, una suite (ingresso, camera doppia, bagno) oltre ad un bagno di servizio e un ripostiglio; tutte le camere sono dotate di balconi o terrazze (157 m²); il resede pavimentato si estende per 65 m² e conduce ad un ampio terrazzo (74 m²) e un campo da bocce (109 m²)

Il piano terzo si estende per una superficie lorda di 898 m² ed è costituito da vano scala e ascensori, corridoi, n° 13 camere singole con bagno, n° 19 camere doppie con bagno, una suite (ingresso, camera doppia, bagno) oltre ad un bagno di servizio e un ripostiglio; tutte le camere sono dotate di balconi o terrazze (160 m²).

Il piano quarto è costituito da vano scala e ascensori, corridoi, n° 11 camere singole con bagno e n° 5 camere doppie con bagno per una superficie lorda di 426 m²; tutte le camere sono dotate di balconi o terrazze (75 m²); sono inoltre presenti al piano il centro benessere (379 m²) con i relativi locali tecnici (139 m²) ed un ampio terrazzo comune (49 m²)

Il piano quinto è costituito da vano scala e ascensori, salone comune, palestra e servizio igienico per una superficie lorda di 315 m²; sono inoltre presenti al piano la piscina con il solarium (473 m²), alcuni locali tecnici (41 m²) e un balcone (30 m²)

Riepilogando la struttura è composta da n° 42 camere singole, n° 67 camere doppie e n° 3 suite per un totale di 182 posti letto.



Il collegamento tra i piani (dal piano seminterrato al piano quarto) è garantito da due ascensori e una scala interna; il piano quinto è raggiungibile dalla scala interna e da quella esterna con accesso dal centro benessere.

Sulla facciata sud-ovest è installata una scala antincendio di collegamento tra il piano terra e il piano quarto.

Il nucleo originario del fabbricato edificato nel 1959 è stato successivamente interessato da interventi di sopraelevazione e ampliamento ovvero interventi di ristrutturazione e adeguamento della struttura alle normative vigenti.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in cemento armato e solai in latero cemento; la copertura in parte è piana con solai in latero cemento e sovrastante pavimentazione (in corrispondenza di piscina e solarium) e in parte a falde con solai in latero cemento e manto in laterizio; le tamponature sono in blocchi forati intonacati e tinteggiati; i balconi sono provvisti di muretto in cemento armato e sovrastante ringhiera tubolare metallica verniciata; gli infissi al piano terra, 4° e 5° sono in alluminio a taglio termico mentre le camere hanno infissi in legno con avvolgibili in PVC.

Internamente le finiture sono di buona qualità:

- al piano terra pavimenti in marmo, pareti intonacate e tinteggiate e controsoffitti in cartongesso con illuminazione incassata;
- locali di servizio con pavimenti in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate;
- scala con rivestimento in marmo e moquette;
- corridoi con pavimenti in moquette, pareti intonacate e tinteggiate e controsoffitti ribassati;
- camere con pavimento in parquet e pareti intonacate e tinteggiate;
- bagni con pavimenti, rivestimenti e sanitari in ceramica (tutti completi di lavabo, bidet, water e doccia o vasca);
- porte in legno tamburato.

Nell'angolo ovest del lotto si trovano due corpi di fabbrica staccati:

- una centrale elettrica su due livelli con superficie lorda di 42 m²;
- un locale in grotta ad uso servizi e cantina con superficie lorda di 43 m².

Per quanto riguarda gli impianti si rimanda a quanto descritto al punto 15).

L'impianto di sollevamento è costituito da n° 2 ascensori:

- ascensore elettrico con portata 450 kg, capienza 6 persone, provvisto di Verbale di verifica n. AR10772 del 10/07/2024.
- ascensore elettrico con portata 320 kg, capienza 4 persone, provvisto di Verbale di verifica n. AR10773 del 10/07/2024.



Per quanto riguarda il rispetto della prevenzione incendi, la vigente normativa (decreto milleproroghe 2025 – decreto-legge 27 dicembre 2024 n. 202) prevede che le attività ricettive turistico-alberghiere con oltre 25 posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto 09/04/1994, in possesso dei requisiti previsti dal decreto 16/03/2012, possano completare l'adeguamento alle disposizioni entro il 31/12/2026.

La proroga è applicabile a condizione che entro il 31/12/2025 venga presentata al Comando dei vigili del fuoco una SCIA parziale, attestante il rispetto di almeno otto delle seguenti prescrizioni, come disciplinate dalle specifiche regole tecniche:

1. resistenza al fuoco delle strutture;
2. reazione al fuoco dei materiali;
3. compartimentazioni;
4. corridoi;
5. scale;
6. ascensori e montacarichi;
7. impianti idrici antincendio;
8. vie di uscita ad uso esclusivo o promiscuo;
9. locali adibiti a depositi.

A seguito degli interventi di cui alla Denuncia di Inizio Attività n° prot. 21628 del 14/11/2006 per lavori di adeguamento prevenzione incendi e delle successive pratiche presentate, attualmente per il [REDACTED] risultano rispettate le prescrizioni di cui ai punti 1, 4, 6, 7, 8, 9.

L'attività risulta regolarmente licenziata a seguito della presentazione della domanda di subingresso presentata dal Sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] in data 03/03/2020 al SUAP di UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDICHIANA SENESE - Comune di CHIANCIANO TERME – Identificativo SUAP 13.13.1.M.001.052009 – identificativa pratica: RBDNL83H27A468N-03032020-1838.

La proprietà risulta confinante con viale della libertà, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

La struttura risulta in normale stato di manutenzione.

Si segnala la presenza di infiltrazioni di acqua localizzate nel piazzale di fronte alla struttura verso i negozi sottostanti oltre al salone e la hall posti al piano terra del [REDACTED]; la stessa problematica è presente nel piazzale sul retro, dove le infiltrazioni di acqua hanno provocato, in corrispondenza dell'autorimessa, fenomeni di sfondellamento con il distacco e la successiva caduta della parte inferiore delle pignatte del solaio in laterocemento.



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.**

La descrizione dell'immobile allo stato attuale risulta conforme a quella contenuta 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.

Vista l'autorizzazione ottenuta dal G.E. nell'Udienza del 08/06/2023 si è provveduto a procedere con la redazione della variazione catastale con procedura DOCFA.

A seguito della Denuncia di Variazione n° SI0049755 del 03/05/2025 l'unità immobiliare pignorata risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Chianciano Terme (SI) al Foglio 18, particella 66 sub 8 e particella 67 sub. 7, zona censuaria 2, categoria D/2 (Alberghi e pensioni), rendita € 72.500,00 - indirizzo viale della Libertà n. 512 piani S1-T-1-2-3-4 ed intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED] – proprietà.



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

La destinazione d'uso attuale dell'appartamento pignorato risultante dalle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chianciano Terme risulta "turistico-ricettiva" ai sensi dell'art. 99 comma 1 lett. d della L.R. 65/2014.

Non è stato necessario procedere con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati consistono in immobili censiti al Catasto Fabbricati.



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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico risulta che l'intero fabbricato è stato edificato in epoca remota e successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n° 1359/11-A rilasciata il 27/04/1959 al Sig. [REDACTED] per i lavori di ampliamento dell'[REDACTED]; domanda del 03/03/1958 (posizione 132/9);
- Licenza Edilizia n° 2779/11-A rilasciata il 11/01/1965 al Sig. [REDACTED] per costruzione fabbricato accessorio all'[REDACTED]; domanda del 02/11/1964 (posizione 132/15);
- Licenza Edilizia n° Z/11-A rilasciata il 18/11/1969 al Sig. [REDACTED] per la sopraelevazione all'[REDACTED]; domanda del 15/07/1969 (posizione 132/20);
- Concessione Edilizia n° 60/1522 rilasciata il 06/02/1980 alla [REDACTED] per la demolizione della Pensione [REDACTED] e costruzione di residence e negozi; domande del 06/12/1976 e 13/06/1979 (posizione 132/27);
- Autorizzazione Edilizia n° 901 rilasciata in data 13/12/1977 al Sig. [REDACTED] per trasformazioni interne nell'interrato dell'[REDACTED] per realizzazione di una discoteca; domanda del 24/11/1977 prot. n° 8861 (posizione 132/34);
- Autorizzazione Edilizia n° 1158 rilasciata in data 07/08/1978 al Sig. [REDACTED] per modifiche alla cabina elettrica; domanda del 11/04/1978 prot. n° 3057 (posizione 132/35);



- Autorizzazione Edilizia n° 412 rilasciata in data 17/10/1980 al Sig. [REDACTED], proroga per spostamento cabina elettrica; domanda del 24/07/1980 prot. n° 6583 (posizione 132/39);
- Autorizzazione Edilizia rilasciata il 06/12/1980 alla [REDACTED] per la parziale demolizione e successiva ricostruzione del solaio di copertura del garage di accesso e muro di contenimento; domanda del 20/11/1980 prot. 10175 (posizione 132);
- Autorizzazione Edilizia rilasciata il 14/08/1981 al Sig. [REDACTED] per modifiche al progetto della cabina ENEL; domanda del 06/07/1981 prot. 6228 (posizione 132/44);
- Concessione Edilizia n° 68 rilasciata il 16/03/1982 al Sig. [REDACTED] per la costruzione di una piscina; domanda del 21/12/1981 prot. 12177 (posizione 132/47);
- Concessione Edilizia n° 226 rilasciata il 28/05/1982 al Sig. [REDACTED] per modifiche posizionamento piscina; domanda del 05/05/1982 prot. 4804 (posizione 132/48);
- Variante alle Concessioni Edilizie nn° 68 e 226 rilasciata il 19/11/1982 alla [REDACTED] per lo spostamento dell'impianto di depurazione della piscina; domanda del 11/10/1982 prot. 10363 (posizione 132/50);
- Concessione Edilizia n° 407 rilasciata il 24/11/1982 alla [REDACTED] per varianti interne e modifica prospetto [REDACTED]; domanda del 13/11/1982 prot. 11526 (posizione 132/50);
- Autorizzazione Edilizia n° 406 rilasciata in data 24/11/1982 al Sig. [REDACTED] per sistemazioni sul retro dell'[REDACTED]; domanda del 05/11/1982 prot. n° 11252 (posizione 132/52);
- Concessione Edilizia n° 514 rilasciata il 17/02/1983 alla Società [REDACTED] per variante in corso d'opera [REDACTED]; domanda del 14/01/1983 prot. 479 (posizione 132/53);
- Concessione Edilizia n° 622 rilasciata il 29/06/1983 al Sig. [REDACTED] per variante in corso d'opera [REDACTED]; domanda del 23/04/1983 prot. 4060 (posizione 132/54);
- **Certificato di uso parziale** rilasciato il 29/07/1983 di cui alle Concessioni Edilizie n° 60/1522 del 06/02/1980 e n° 226 del 28/05/1982;
- **Certificato di abitabilità** rilasciato il 12/09/1983 di cui alle Concessioni Edilizie n° 407 del 24/11/1982, 514 del 17/02/1983 e 622 del 29/06/1983;
- Concessione Edilizia n° 101 rilasciata il 05/07/1984 alla Società [REDACTED] per sistemazione ingresso [REDACTED]; domanda del 05/01/1984 prot. 148 (posizione 132/55);
- **Certificato di abitabilità** rilasciato il 26/09/1984 di cui alle Concessioni Edilizie n° 407 del 24/11/1982 e 622 del 29/06/1983;
- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 17/10/1984 al Sig. [REDACTED] per installazione insegna luminosa per la discoteca [REDACTED]; domanda del 21/09/1984 prot. n° 1117 (posizione 132/56);



- Concessione Edilizia n° 378 rilasciata il 03/04/1985 al Sig. [REDACTED] per ampliamento sala interrata e realizzazione del campo da bocce all' [REDACTED]; domanda del 21/09/1984 prot. 11115 (posizione 132/57);
- Concessione Edilizia n° 79 rilasciata il 09/04/1985 alla Società [REDACTED] – Amm.re Sig. [REDACTED] per sistemazione nuovo accesso all' [REDACTED]; domanda del 08/03/1985 prot. 3141 (posizione 132/61);
- Concessione Edilizia n° 631 rilasciata il 19/06/1987 alla Società [REDACTED] per sistemazione interna ed esterna [REDACTED]; domanda del 18/05/1987 prot. 9570 (posizione 132/72);
- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 09/08/1985 al Sig. [REDACTED] per installazione insegna luminosa per la discoteca dell' [REDACTED]; domanda del 05/07/1985 prot. n° 9437 (posizione 132/73);
- Concessione Edilizia n° 378 rilasciata il 28/08/1986 al Sig. [REDACTED] per modifiche interne al piano ingresso dell' [REDACTED]; domanda del 28/11/1985 prot. 17315 (posizione 132/74);
- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 19/02/1988 al Sig. [REDACTED] per apertura porte e sostituzione portefinestre dell' [REDACTED]; domanda del 30/01/1988 prot. n° 1966 (posizione 132/79);
- Art. 26 ai sensi della L. 47/1985 presentato dal Sig. [REDACTED] in data 13/02/1987 protocollato al n° 2784 per lavori di sistemazione interna (posizione 132/80);
- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 18/12/1989 al Sig. [REDACTED] per apertura porte e sostituzione portefinestre dell' [REDACTED]; domanda del 11/12/1989 prot. n° 22293 (posizione 132/95);
- Concessione Edilizia n° 339 rilasciata il 11/11/1991 al Sig. [REDACTED] per realizzazione di copertura a tetto e costruzione balconi [REDACTED]; domanda del 20/07/1991 prot. 13548 (posizione 132/101);
- Art. 26 ai sensi della L. 47/1985 presentato dal Sig. [REDACTED] in data 18/03/1992 protocollato al n° 5230 per lavori di sistemazione interna (posizione 132);
- Concessione Edilizia n° 157 rilasciata il 07/07/1992 al Sig. [REDACTED] per la ristrutturazione di una parte dell' [REDACTED]; domanda del 21/03/1992 prot. 5670 (posizione 132/102);
- Art. 26 ai sensi della L. 47/1985 presentato dal Sig. [REDACTED] in data 01/02/1993 protocollato al n° 1783 per lavori di sistemazione interna (posizione 132/106);
- Art. 26 ai sensi della L. 47/1985 presentato dal Sig. [REDACTED] in data 05/03/1993 protocollato al n° 4503 per lavori di sistemazione interna (posizione 132/108);



- Concessione Edilizia n° 482 a variante della Concessione Edilizia n° 339/91 rilasciata il 06/05/1993 al Sig. [REDACTED]; domanda del 10/03/1993 prot. 4879 (posizione 132/109);
- Concessione Edilizia n° 508 rilasciata il 21/09/1993 al Sig. [REDACTED] per l'ampliamento delle camere 150, 252, 352, 420, 421, 422, 423, 424 e 438 dell'[REDACTED]; domanda del 19/03/1993 prot. 5690 (posizione 132/110);
- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 15/06/1993 al Sig. [REDACTED] per il ripristino sulla copertura dell'insegna esistente; domanda del 13/04/1993 protocollata al n° 7593 (posizione 132/11);
- **Certificato di agibilità** rilasciato il 25/05/1994 di cui alle Concessioni Edilizie n° 508 del 21/09/1993, n° 157 del 07/07/1992, Art. 26 n° 5230 del 18/03/1992, Art. 26 n° 2784 del 13/02/1987;
- Concessione Edilizia n° 4 a variante delle Concessioni Edilizie n° 339/91 e n° 482/1993 rilasciata il 04/04/1995 al Sig. [REDACTED]; domanda del 07/11/1994 prot. 22933 (posizione 132/116);
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 4435 rilasciata il 10/08/1998 al Sig. [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso da deposito a palestra privata per albergo nel piano sottotetto; domanda del 28/02/1995 prot. 4435 (posizione 132/117);
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 724 rilasciata il 09/03/1997 al Sig. [REDACTED] per realizzazione ripostiglio al piano terreno, realizzazione di un locale trattamento aria condizionata, ampliamento locale office, chiusura intercapedine piano primo; domanda del 28/02/1995 prot. 4436 (posizione 132/118);
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 1241 rilasciata il 30/11/2001 al Sig. [REDACTED] per ampliamento piano seminterrato, terreno e primo dell'[REDACTED] (rispettivamente ampliamento locale discoteca per van bar e per locali cassoni, ampliamento cucina e ampliamento lavanderia); domanda del 13/09/1986 prot. 1342 (posizione 132/68);
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 3001 rilasciata il 30/11/2001 al Sig. [REDACTED] per aumento di superficie per realizzazione di garage seminterrato, deposito sotto le rampe di accesso e mancata demolizione ex cabina ENEL; domanda del 26/03/1986 prot. 467 (posizione 132/65);
- Denuncia di Inizio Attività n° prot. 1137 del 18/01/2003 presentata dal Sig. [REDACTED] per aperture finestre la cui impronta era stata prevista al momento della esecuzione della facciata (posizione 132/129);
- Denuncia di Inizio Attività n° prot. 21628 del 14/11/2006 presentata dalla Sig.ra [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] per le opere di adeguamento antincendio (posizione 132/131);
- Denuncia di Inizio Attività n° prot. 22081 del 31/12/2008 presentata dalla Sig.ra [REDACTED]



- ██████████ legale rappresentante della ██████████ per la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico (posizione 132/134);
- Permesso di Costruire n° 3/8 rilasciato il 16/11/2010 alla Sig.ra ██████████ per costruzione centro benessere al piano quarto, ampliamento salone al piano terra, opere interne per accorpamento camere ██████████; domanda del 28/01/2010 prot. 1604 – Provvedimento Unico SUAP 1280/10 del 18/11/2010 (posizione 132/135);
 - Variante finale parziale piano quarto e quinto - Pratica SUAP 331/2015 comunicata con PEC del 16/04/2015 prot. 5353 (posizione 132/140) dalla ██████████ legale rappresentante della Società ██████████;
 - **Attestazione di abitabilità parziale** piano quarto e quinto - Pratica SUAP 331/2015 comunicata con PEC del 16/04/2015 prot. 5353 (posizione 132/141) dalla ██████████ legale rappresentante della ██████████;
 - Richiesta di deroga piscina ad uso natatorio - Pratica SUAP 1000/2015 comunicata con PEC del 17/11/2015 prot. 16016 (posizione 132/143) dalla Sig.ra ██████████ legale rappresentante della Società ██████████;
 - Variante finale al Provvedimento Unico SUAP 1280/10 - Pratica SUAP 1352/2015 comunicata con PEC del 25/11/2015 prot. 16504 (posizione 132/144) dalla Sig.ra ██████████ legale rappresentante della Società ██████████;
 - **Deposito Stato Legittimo** comunicato con PEC del 02/03/2022 prot. nn. 3555-3557-3558 (posizione 132/156) dalla Sig.ra ██████████ legale rappresentante della Società ██████████;
 - CILA per interventi di efficientamento energetico comunicata con PEC del 25/01/2023 prot. 1259 – Pratica SUAP 191/2023 (posizione 132/157) presentata dal Sig. ██████████ in qualità di legale rappresentante della Società ██████████;
 - CILA per realizzazione stazione pompaggio antincendio comunicata con PEC del 22/06/2023 prot. 8434 – Pratica SUAP 1574/2023 (posizione 132/158) presentata dal Sig. ██████████ in qualità di legale rappresentante della Società ██████████;
 - CILA per realizzazione impianti tecnici comunicata con PEC del 27/06/2023 prot. 8640 – Pratica SUAP 1621/2023 (posizione 132/159) presentata dal Sig. ██████████ in qualità di legale rappresentante della Società ██████████

Rispetto ai titoli edilizi allo stato attuale risultano difformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni; tali difformità derivano, con tutta probabilità, da errate rappresentazioni grafiche ovvero al mancato deposito delle varianti finali relative alle concessioni edilizie rilasciate.



Le opere risultano regolarizzabili ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n° 65/2014; per la regolarizzazione e la successiva attestazione di Agibilità si stima un importo complessivo per spese tecniche, diritti di segreteria, marche da bollo e oblazioni, pari ad € 20.000,00 (euro ventimila/00), da detrarre al valore di mercato dell'immobile; si precisa che l'importo è puramente indicativo in quanto non è possibile stabilire a priori con esattezza la richiesta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale dell'oblazione (da calcolare dopo l'esame della pratica).

Le altre difformità riscontrate a giudizio dello scrivente rientrano tra quelle previste dall'art. 198 della Legge Regionale n° 65/2014 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Si segnala sul piazzale posto nel retro della struttura la presenza dei seguenti manufatti provvisori non stabilmente infissi a terra:

- cella frigo delle dimensioni in pianta di metri 2,10 x 4,00 e altezza 2,35;
- struttura leggera metallica con copertura e pareti in legno per ricovero legna, delle dimensioni in pianta di metri 2,00 x 1,00 e altezza media 1,80;
- struttura in legno con copertura in legno e sovrastante impermeabilizzazione, delle dimensioni in pianta di metri 5,70 x 3,00 e altezza media 2,00.

I manufatti rientrano a giudizio del sottoscritto tra gli interventi di cui all'art. 137 della Legge Regionale n° 65/2014 (*Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia*) ovvero privi di rilevanza urbanistico-edilizia e quindi non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione.

Lo stesso art. 137 prevede comunque il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali da valutare alla data dell'installazione.



12) Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

L'immobile è occupato da ██████ in forza di contratto di affitto d'azienda e locazione di immobile del 24/02/2020 a rogito Notaio Serena Meucci con sede in Sesto Fiorentino rep. 6641/4762, registrato a Firenze il 27 febbraio 2020 al n. 8448, serie 1T e trascritto in pari data ai nn. 761 R.G. e 546 R.P., opponibile alla procedura fino alla scadenza del 3 marzo 2039 e con canone annuale a titolo di locazione dell'immobile di € 40.000,00 (oltre € 16.000 a titolo di affitto di azienda alberghiera) per i primi tre anni e di euro 60.000,00 (oltre € 22.000 a titolo di affitto di azienda alberghiera) a partire dal 24/02/2023.

In data 08/05/2023 il sottoscritto ha provveduto a depositare la verifica di congruità del canone di locazione.



13) Alleghi, 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'immobile risulta intestato alla Società [REDACTED] con Amministratore Unico [REDACTED].

A seguito della richiesta all'Ufficio Anagrafe sono stati rilasciati i seguenti documenti:

- Estratto per riassunto dai Registri degli atti di matrimonio, dal quale risulta che i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] si sono uniti in matrimonio il [REDACTED] in regime di separazione dei beni;
- Certificato storico di residenza della Sig.ra [REDACTED].



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).

I beni non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.



15) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile risulta dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia monofase 220V e trifase 380V costituito da linee luci e linee prese collegate ai rispettivi interruttori magnetotermici;
- impianto di riscaldamento con centrale termica al piano 1°, centrale condizionamento e distribuzione al piano S1 e macchine U.T.A. (piano S1, piano terra e piano 5°):
 - sottotraccia da centrale termica alimentata a metano e riscaldamento a radiatori in ghisa nei bagni delle camere;
 - ventilconvettori idronici nelle camere;
 - ad espansione diretta con canalizzazioni nella hall;
 - idronica canalizzata nella discoteca al piano S1, nel ristorante e nel salone al piano terra, nel centro benessere al piano 4° e nei locali al piano 5°;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia con linea di distribuzione acqua fredda e calda per bagni e cucina, allacciato all'acquedotto e alla fognatura pubblica.

Gli impianti risultano in normale stato di manutenzione, fatta eccezione per la centrale di condizionamento al piano S1, per la quale sono previsti lavori di manutenzione; l'intervento è stato autorizzato dal G.E. nell'udienza del 12/09/2024 con incarico al sottoscritto di verificare la necessità e straordinarietà ovvero la congruità della spesa per la compensazione con i canoni.

Dalle ricerche effettuate l'unità immobiliare risulta provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica in classe "D"



16) Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.).

Viste le caratteristiche dei beni pignorati si è provveduto alla suddivisione in lotti.



17) Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi.

A fronte delle particolari caratterizzazioni del compendio in oggetto, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, è stata considerata la complessa ed ormai consolidata situazione economica economico finanziaria a livello nazionale; in particolare il mercato immobiliare locale per gli immobili con destinazione turistico-ricettiva risulta critico e privo di elementi di comparazione a supporto delle stime a valore di mercato; la valutazione verrà eseguita pertanto con il metodo estimativo a costo di costruzione deprezzato, con il metodo di stima sintetico comparativo e con il metodo estimativo basato sul prezzo a camera.



Metodo estimativo a costo di costruzione deprezzato

Per procedere con la stima è stato preliminarmente effettuato il calcolo dei volumi, utilizzando dei coefficienti di omogenizzazione in base al grado di finitura; il costo di costruzione dedotto dalle tabelle relative ai prezzi di costruzione delle tipologie edilizie con riferimento ad albergo a 4 stelle risulta pari a 355 €/m³ per un importo del costo di costruzione pari a 6.024.350,00 €.

L'importo trova conforto anche nel costo di costruzione a camera di cui al *Prontuario dell'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Firenze* (costo a camera 52.000,00 € per un totale di 5.824.000,00 €) e il *Prezziario di massima dell'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Milano* (costo a camera 55.400,00 € per un totale di 6.204.800,00 €).

DETERMINAZIONE DEL VALORE A NUOVO				
COSTO DI COSTRUZIONE - VOLUMI AL 100%		14646,00	355,00 €	5 199 330,00 €
COSTO DI COSTRUZIONE - VOLUMI AL 50%		4648,00	177,50 €	825 020,00 €
VALORE DELL'AREA		2905,00	50,00 €	145 250,00 €
INCIDENZA SPESE TECNICHE E ONERI ACCESSORI		6 024 350,00 €	8%	481 948,00 €
ONERI DI URBANIZZAZIONE		6 024 350,00 €	5%	301 217,50 €
INTERESSI PASSIVI		6 169 600,00 €	5%	308 480,00 €
PROFITTO IMPRENDITORIALE		7 261 245,50 €	10%	726 124,55 €
TOTALE COSTRUZIONE A NUOVO				7 987 370,05 €
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEPREZZATO *				
STRUTTURA con incidenza	30%	7 987 370,05 €	49,97%	1 197 386,64 €
FINITURE con incidenza	40%	7 987 370,05 €	55,00%	1 757 221,41 €
IMPIANTI con incidenza	30%	7 987 370,05 €	42,85%	1 026 776,42 €
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	interventi contenimento energetico	cappotto		300 000,00 €
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	interventi contenimento energetico	impianto fotovoltaico		100 000,00 €
TOTALE DEPREZZAMENTO				4 381 384,47 €
VALORE DI MERCATO				3 605 985,58 €

* Per il calcolo è stata utilizzata la formula per il deprezzamento U.E.C. tenendo conto della vetusta:

categoria di opere	età	vita utile	dep.
Strutture	66	100	49,97%
Finiture	35	50	55,00%
Impianti	15	25	42,85%



Metodo di stima sintetico comparativo

Per procedere con la stima è stato preliminarmente effettuato il calcolo delle superfici ai sensi del D.P.R. 138/98 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili); tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, della localizzazione, della saturazione del mercato per immobili consimili, si ritiene congruo un valore unitario pari a 600,00 €/m²; a titolo puramente indicativo si precisa che il valore di mercato con riferimento alle quotazioni della Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2024 prevede una forbice che varia da 550 €/m² a 800,00 €/m².

Valore di mercato: 5973 m² x 600,00 € = 3.583.752,00 €

Metodo estimativo basato sul prezzo a camera

Dopo aver effettuato le necessarie indagini di mercato, anche alla luce della stima effettuata dall'Agenzia delle Entrate relativamente all'accordo di mediazione tributaria del 21/10/2016, lo scrivente ha individuato come più probabili valori unitari allo stato attuale quelli di seguito elencati:

Valore camere singole:	n° 42 x 26.000,00 €	= 1.092.000,00 €
Valore camere doppie:	n° 67 x 35.000,00 €	= 2.345.000,00 €
Valore suite:	n° 3 x 42.000,00 €	= <u>126.000,00 €</u>
Per un totale complessivo di valore di mercato pari a		= 3.563.000,00 €

Per un Valore di mercato pari alla media dei valori calcolati con i tre metodi:

(3.605.985,58 € + 3.583.752 € + 3.563.000 €) / 3 = 3.584.245,86 €

Al valore viene detratto l'importo presunto di 20.000,00 € per procedere con la regolarizzazione urbanistica ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n° 65/2014.

Valore di mercato arrotondato finale: 3.564.000,00 €



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.



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.

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà.



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

L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico ovvero le difformità riscontrate risultano regolarizzabili.



Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

ALL_01_MAPPA FOGLIO 19
ALL_02_VISURA STORICA [REDACTED]
ALL_03_PLANIMETRIE C.F. [REDACTED] SUPERATE
ALL_04_DOCFA [REDACTED]
ALL_05_TRASCRIZIONI E ATTO PROVENIENZA - [REDACTED]
ALL_06_VISURA CAMERALE [REDACTED]
ALL_07_CONTRATTO AFFITTO [REDACTED]
ALL_08_APE [REDACTED]
ALL_09_VERBALE VERIFICA ASCENSORE [REDACTED]
ALL_10_LICENZA EDILIZIA 12-03-1948 [REDACTED]
ALL_11_DIA-17-11-2006 [REDACTED]
ALL_12_COMUNICAZIONE SUAP [REDACTED]
ALL_13_CALCULO SUPERFICI E VOLUMI PER STIMA [REDACTED]
ALL_14_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [REDACTED]
ALL_15_MAPPA FOGLIO 18
ALL_16_VISURA STORICA [REDACTED]
ALL_17_PLANIMETRIE C.F. [REDACTED] SUPERATE
ALL_18_DOCFA [REDACTED]
ALL_19_TRASCRIZIONI E ATTO PROVENIENZA [REDACTED]
ALL_20_TRASCRIZIONE RP_2880_1982 - SERVITU ELETTRORODOTTO
ALL_21_TRASCRIZIONE RP_2696_2010 - CONVENZIONE URBANISTICA
ALL_22_VISURA CAMERALE [REDACTED]
ALL_23_CONTRATTO AFFITTO [REDACTED]
ALL_24_APE GRAN [REDACTED]
ALL_25_VERBALI VERIFICA ASCENSORI [REDACTED]
ALL_26_LICENZA EDILIZIA 27-04-1959 [REDACTED]
ALL_27_ABITABILITA [REDACTED]
ALL_28_STATO LEGITTIMO 02-03-2022 [REDACTED]
ALL_29_COMUNICAZIONE SUAP [REDACTED]
ALL_30_CALCOLI SUPERFICI E VOLUMI PER STIMA [REDACTED]
ALL_31_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [REDACTED]
ALL_32_TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
ALL_33-ESTRATTO PO
ALL_34_CERTIFICATI UFFICIO ANAGRAFE [REDACTED]
ALL_35_CERTIFICATI UFFICIO ANAGRAFE [REDACTED]
ALL_36_RELAZIONE DI STIMA IN FORMA ANONIMA



ALL_37_RELAZIONE SINTETICA

ALL_38_ATTESTAZIONE AVVENUTA TRASMISSIONE COMUNICAZIONI PRESCRITTE.

La presente relazione peritale è stata trasmessa al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al custode giudiziario e all'esecutato attraverso il legale costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata al 05/06/2025 per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c.

Lucignano, li 12 maggio 2025

Il Tecnico incaricato

Geometra Gianluca Palazzi

