

TRIBUNALE DI SIENA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 30/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa OMISSIS

Professionista nominato Curatore Fallimentare – Dott. OMISSIS

Perizia di stima di bene immobile a destinazione turistico ricettiva posto in
Chianciano Terme Via G. Baccelli N. 205 – Proprietà WORLD-RE S.r.l.
Foglio di mappa N. 19 – Particella N. 220 – Sub. N. 1-4-6-7-9

Valutazioni riferite al 01/03/2025

Indice

Premessa	Pag. 03
Introduzione	Pag. 03
Struttura ed introduzione alla perizia	Pag. 03
PARTE 1 – STIMA IMMOBILE	
1 – Indagini tecniche e stima dei beni	Pag. 04
1.1 – Identificazione dei beni	Pag. 04
1.1.1 – Ubicazione ed accessibilità	Pag. 04
1.1.2 – Descrizione catastale e confini	Pag. 05
1.2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto di perizia	Pag. 06
1.2.1 – Provenienze dei beni	Pag. 06
1.2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni	Pag. 10
1.3 – Descrizione dei beni	Pag. 11
1.3.1 – Descrizione sommaria	Pag. 11
1.3.2 – Consistenza dei beni	Pag. 14
1.4 – Uso ed occupazione degli immobili	Pag. 15
1.5 – Accertamenti di carattere urbanistico	Pag. 15
1.5.1 – Storia urbanistica del bene	Pag. 15
1.5.2 – Classificazione urbanistica	Pag. 17
1.5.3 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi con le pratiche edilizie amministrative	Pag. 17
1.6 – Stima del valore dei beni	Pag. 18
1.6.1 – Metodo di stima dei beni	Pag. 18
1.6.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari	Pag. 18
1.6.3 – Determinazione del prezzo di mercato del bene	Pag. 20
1.6.4 – Determinazione dei costi di	

smaltimento dei rifiuti presenti	Pag. 22
1.6.5 – Determinazione del valore di mercato e considerazioni sulla commerciabilità del bene	Pag. 22

PARTE 2 – RIEPILOGO

2 – Conclusione	Pag. 24
2.1 – Analisi conclusive	Pag. 24
2.2 – Elenco allegati	Pag. 24

PREMESSA

Introduzione

Io sottoscritto OMISSIS , geometra omiss con riferimento alla procedura di Liquidazione Giudiziale N. 30/2024 della società WORLD-RE S.r.l. pendente presso il Tribunale di Siena per cui è stato nominato curatore fallimentare il Dott. OMISSIS , sono stato incaricato da quest'ultimo di periziare i beni immobile di detta società. La presente relazione riguarderà un fabbricato alberghiero posto nel Comune di Chianciano, Via Guido Baccelli N. 205 di proprietà della WORLD-RE S.r.l..

La perizia viene stilata in aggiornamento a quella già redatta nel novembre 2021 per la procedura esecutiva mobiliare allora pendente presso il Tribunale di Siena N. 669/2020 per cui era stata nominata consulente stimatore e custode delle partecipazioni della società WORLD-RE S.r.l. la Dott.ssa

OMISSIS .

Struttura e introduzione alla perizia

Al fine di determinare il valore del bene immobile oggetto della presente perizia, ho ritenuto corretto suddividere la mia relazione in due parti: la prima relativa alla stima dell'immobile, la seconda dove viene effettuato il riepilogo in forma sintetica della stima svolta.

PARTE 1 – STIMA DELL'IMMOBILE

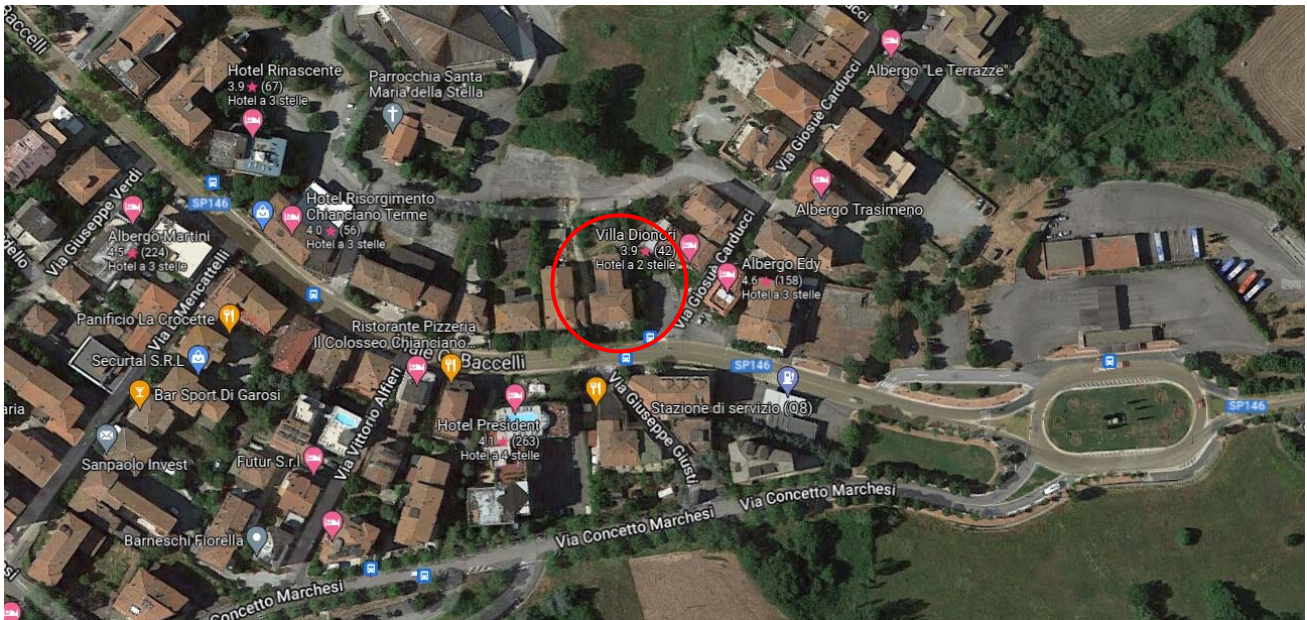
1 – INDAGINI TECNICHE E STIMA DEI BENI

1.1 – Identificazione dei beni

1.1.1 – Ubicazione ed accessibilità

Il bene da periziare consiste in una porzione di un edificio alberghiero disposta su tre piani fuori terra ed uno interrato, denominato “Pensione Lina”, costruito tra la fine degli anni '40 e l'inizio degli anni '50, sito nella periferia sud/est dell'abitato di Chianciano Terme in un quartiere a destinazione mista residenziale e turistico/ricettiva, lungo il Viale Guido Baccelli N. 205.

L'edificio dista circa 8 km dal casello autostradale “Chianciano Terme” dell'autostrada A1 Milano-Roma ed è raggiungibile percorrendo la strada provinciale N. 146 di “Chianciano”.



1.1.2 – Descrizione catastale e confini

I beni oggetto di perizia sono composti da un'unità immobiliare (porzione di fabbricato) a destinazione alberghiera e quattro aree urbane: il giardino/piazzale posto di fronte all'edificio ed altri tre spazi (marciapiedi) anch'essi limitrofi all'immobile.

Le unità immobiliari risultano individuate con i seguenti identificativi catastali:

- **Albergo – Comune di Chianciano Terme – Foglio N. 19 – Particella N. 220 – Sub. N. 1 – Zona Censuaria 2 – Categoria D/2 – Rendita € 2.725,34.**
- **Area urbana – Comune di Chianciano Terme – Foglio N. 19 – Particella N. 220 – Sub. N. 4 – Categoria F/1 – Consistenza 7 mq.**
- **Area urbana – Comune di Chianciano Terme – Foglio N. 19 – Particella N. 220 – Sub. N. 6 – Categoria F/1 – Consistenza 16 mq.**
- **Area urbana – Comune di Chianciano Terme – Foglio N. 19 – Particella N. 220 – Sub. N. 7 – Categoria F/1 – Consistenza 37 mq.**
- **Area urbana – Comune di Chianciano Terme – Foglio N. 19 – Particella N. 220 – Sub. N. 9 – Categoria F/1 – Consistenza 143 mq.**

All'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Siena, risulta regolarmente depositata in atti la planimetria catastale relativa all'albergo:

- Planimetria redatta dal Geometra registrata il 08/09/1987 con Prot. N. C6688.

Durante il sopralluogo svolto sull'immobile ho potuto accertare che la planimetria catastale in atti presenta numerose difformità con lo stato attuale dei luoghi, disuguaglianze dovute ad una diversa distribuzione interna dei locali nonché la mancata rappresentazione del piano soffitte.

La planimetria attualmente in atti è datata 1987 derivando quindi dalla pratica di Condonò Edilizio N. 331 del 17/03/1986 – Concessione Edilizia in Sanatoria N. 507/1988 rilasciata ai sensi della Legge N. 47/85 come meglio specificato nel successivo paragrafo 1.5; successivamente al Condonò sull'immobile vengono presentate tre ulteriori pratiche con altrettante modifiche interne, tra cui l'ultima del 2017 i cui lavori non si sono mai conclusi lasciando l'albergo nelle condizioni di un cantiere incompleto con le opere non concluse. Tali incongruenze, in ogni caso, possono essere sanate presentando all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Siena, apposita planimetria corretta; per tale operazione è ipotizzabile il costo complessivo di € 1.500,00 (€ 1.400,00 di spese professionali a cui vanno aggiunti € 100,00 per diritti di presentazione).

I beni oggetto di perizia confinano:

- Nord: con la medesima Particella N. 220 – Sub. N. 3 e N. 5 del Sig. OMISSIS
- Est: con la pubblica via, Piazza Indipendenza
- Sud: con la pubblica via, Via Guido Baccelli
- Ovest: con la Particella N. 204, complesso immobiliare di proprietà della società .

La documentazione catastale completa è visibile consultando l'allegato N. 1

1.2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto di perizia

1.2.1 – Provenienze dei beni

Dalle indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano ho potuto reperire soltanto i titoli relativi al bene oggetto di perizia eseguiti dal 1957 sino ad oggi.

Per i titoli più antichi, non telematici, ne ho preso visione durante l'accesso agli atti in Conservatoria avvenuto il 20/07/2021 e verranno di seguito citati ma non ne viene prodotta la copia.

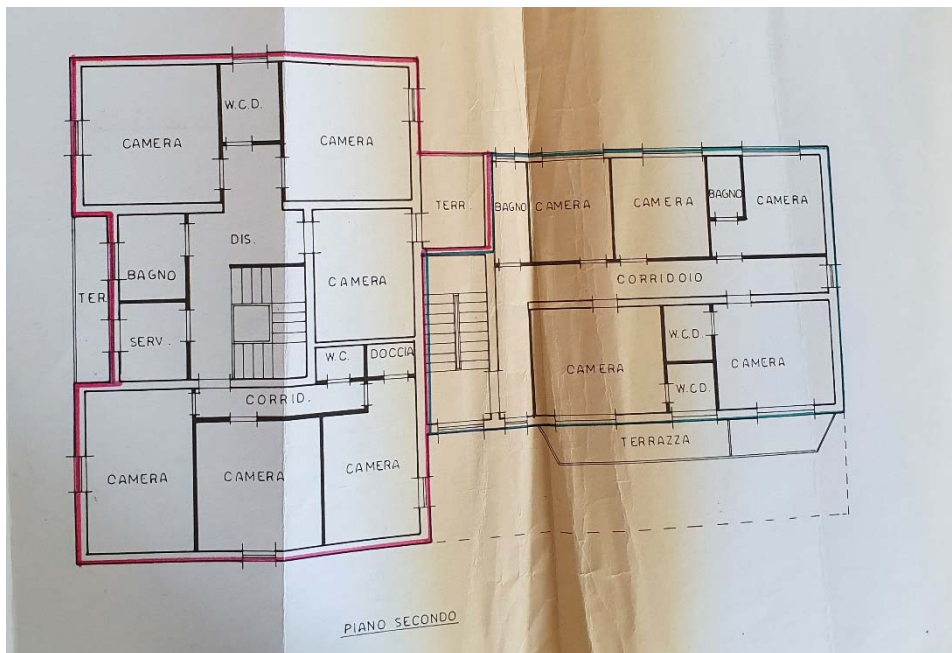
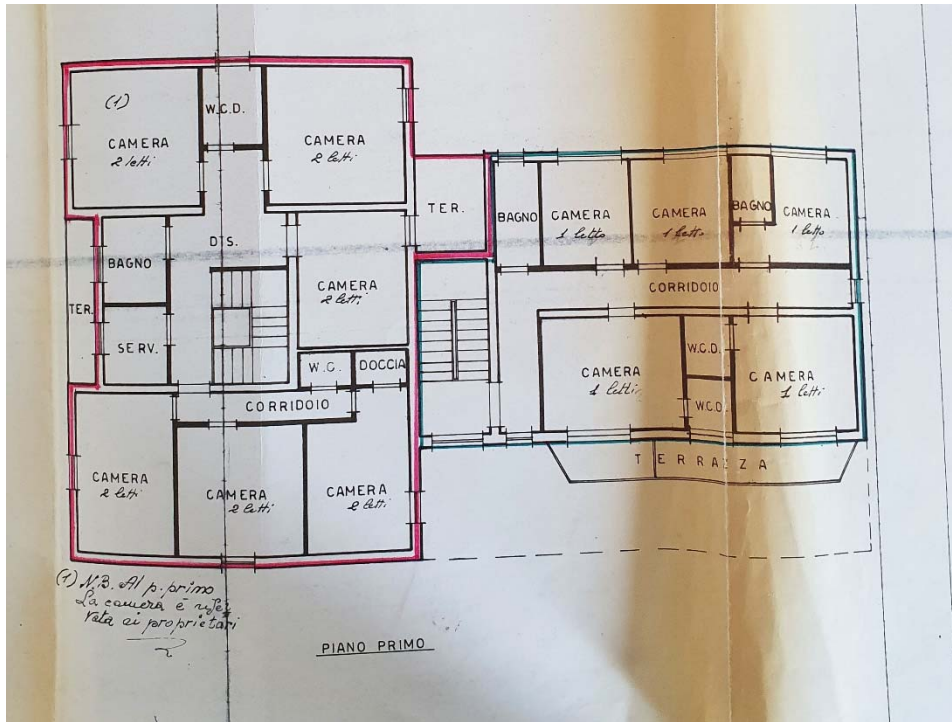
L'impianto originale del fabbricato infatti, come si evince dalla documentazione urbanistica (vedi paragrafo 1.5), è stato costruito dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS nel 1949, il titolo con cui erano entrati in possesso del terreno non è stato reperito.

Con "atto di cessione di diritti immobiliari" a rogito Notaio OMISSIS del 08 marzo 1957 – Rep. N. 17637/5363, Registrato a Sarteano il 23/03/1957 al N. 681, Mod. 1, Vol. 82, Trascritto a Montepulciano il 06/04/1957 al Reg. Part. N. 543 risultava che a quella data i proprietari dell'intero edificio, compresa la parte oggi oggetto di perizia, fossero: OMISSIS fu Antonio per 3/12, OMISSIS di nei fu OMISSIS per 3/12, OMISSIS fu per 2/12, OMISSIS vedova OMISSIS per 2/12, OMISSIS fu Amerigo per 2/12. Con tale atto venivano cedute alcune quote di proprietà e di usufrutto affinché tali quote di proprietà divenissero per 3/12 OMISSIS fu , per 3/12 OMISSIS di , per 3/12 OMISSIS fu e per 3/12 OMISSIS di .

Con successivo "atto di divisione" a rogito Notaio OMISSIS del 12/09/1969 – Rep. N. 72858/11419, Registrato a Sarteano il 22/09/1969 al N. 956, Mod. 1, Vol. 101, Trascritto a Montepulciano il 06/10/1969 al Reg. Part. N. 2409 si dava atto che:

- OMISSIS fu , OMISSIS di in OMISSIS , OMISSIS fu ,
OMISSIS di OMISSIS per $\frac{1}{4}$ ciascuno sono comproprietari del bene.
- Che detta proprietà immobiliare consiste in un fabbricato, denominato "Pensione Lina", con annessa area coperta e scoperta.
- Che il tutto meglio rilevasi dall'estratto di mappa, ove è stato operato il frazionamento dell'area scoperta, e ove la proprietà immobiliare risulta così distinta: foglio 19, particella 252 area di fabbricato diviso in subalterni (infatti la particella 252 è divisa nei subalterni 1 e 2) con superficie di mq 141, particella 219-corte unita al N. 252 sub. 1, con superficie mq 379, particella 220 corte unita al N. 252 sub. 2 con superficie di mq 380.
- Che con atto ricevuto da me infrascritto Notaio in data 12/02/1959, registrato a Sarteano il 26 successivo al N. 779 Mod. 1, Vol. 85 i signori OMISSIS e OMISSIS concedettero al figlio Antonio, limitatamente alla loro metà indivisa di fabbricato, il diritto di sopraelevazione per un piano, sopraelevazione già effettuata.
- Che a loro volta i signori OMISSIS e OMISSIS , limitatamente all'altra metà indivisa di loro pertinenza del fabbricato in oggetto, hanno effettuato analoga sopraelevazione.
- Che la sopraelevazione, comprendente complessivamente vani 7 ed accessori, spetta, perciò, per la metà verso il confine Bianchi al Sig. OMISSIS e per l'altra metà verso il piazzale comunale ai signori OMISSIS e OMISSIS .
- Che di recente, conforme licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Chianciano in data 8/5/1967 i comproprietari del fabbricato, preesistente alla sopraelevazione hanno costruito un ampliamento nella corte retrostante (foglio 19 particelle 219-220), tanto che allo stato attuale l'intero fabbricato ha la consistenza risultante dalla planimetria inserita al presente atto sotto lettera -A-.
- Che tanto la sopraelevazione effettuata dal Sig. OMISSIS , quanto quella effettuata dai coniugi signori OMISSIS e OMISSIS , come anche l'ampliamento effettuato di recente non risultavano censiti al NCEU;

in conseguenza di quanto premesso veniva eseguita divisione immobiliare in cui veniva assegnata in proprietà esclusiva ai Signori OMISSIS e OMISSIS la porzione di fabbricato oggi oggetto di perizia, meglio identificata nella planimetria allegato lettera "A" con colore rosso. Di seguito si riporta un estratto fotografico della planimetria – Allegato "A" al fine di rendere più comprensibile l'individuazione del bene.



Con atto a rogito Notaio OMISSIS del 10/09/1975, Registrato a Montepulciano il 15/09/1975 al N. 4223 e Trascritto a Montepulciano il 25/09/1975 al Reg. Part. N. 1687, i Signori OMISSIS e OMISSIS in OMISSIS vincolano a favore di Regione Toscana il fabbricato per l'esecuzione di alcuni lavori e per la durata di anni cinque, vincolo pertanto ormai decaduto.

Con atto a rogito Notaio OMISSIS del 31/12/1984, Trascritto a Montepulciano il 18/01/1985 al Reg. Part. N. 226 veniva regolarizzata la società di fatto esistente all'epoca tra OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS in "VILLA LINA S.n.c. di OMISSIS & C.".

OMISSIS

Recapiti:)

Con atto di esproprio eseguito dal Comune di Chianciano Terme – Trascritto a Montepulciano il 14/08/1996 al Reg. Part. N. 1950, l'amministrazione comunale espropria una piccola porzione di terreno prospiciente la pubblica via per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Con atto di "mutamento di denominazione o ragione sociale" a rogito Notaio Cinelli Alessandro del 29/06/2007 – Rep. N. 103844/15173, Trascritto a Montepulciano il 14/07/2007 al Reg. Part. N. 2314, viene modificata la denominazione della società in "Villa Lina S.n.c. di OMISSIS e OMISSIS".

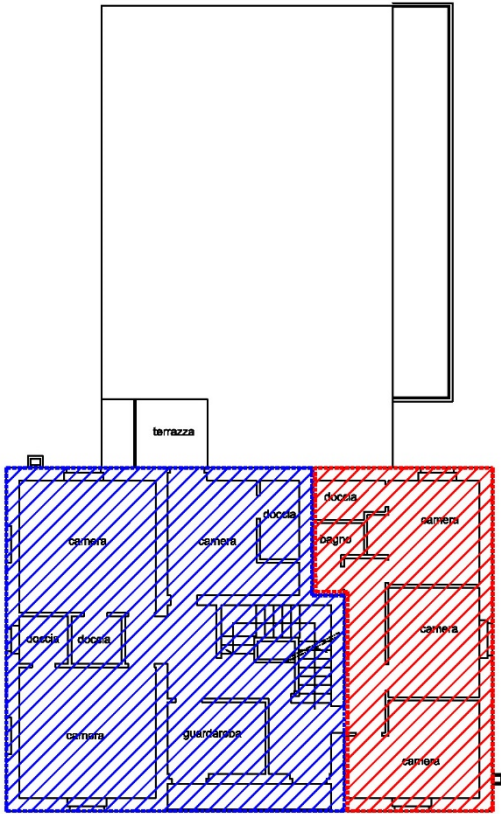
Con atto di "conferimento in società" a rogito Notaio omiss del 25/07/2013 – Rep. N. 12702/6076, Trascritto a Montepulciano il 18/09/2013 al Reg. Part. N. 2425 viene precisata la quota di proprietà e l'individuazione dei beni di proprietà della società stessa a precisazione, rettifica ed integrazione dell'atto Notaio OMISSIS del 31/12/1984, Trascritto a Montepulciano il 18/01/1985 al Reg. Part. N. 226.

Con atto "trasformazione di società" a rogito Notaio omiss del 02/10/2013 – Rep. N. 6565/4486, Trascritto a Montepulciano il 10/10/2013 al Reg. Part. N. 2543, i beni di proprietà della società "Villa Lina S.n.c. di OMISSIS e OMISSIS" vengono conferiti nella società "WORLD-RE S.r.l.".



1.2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni

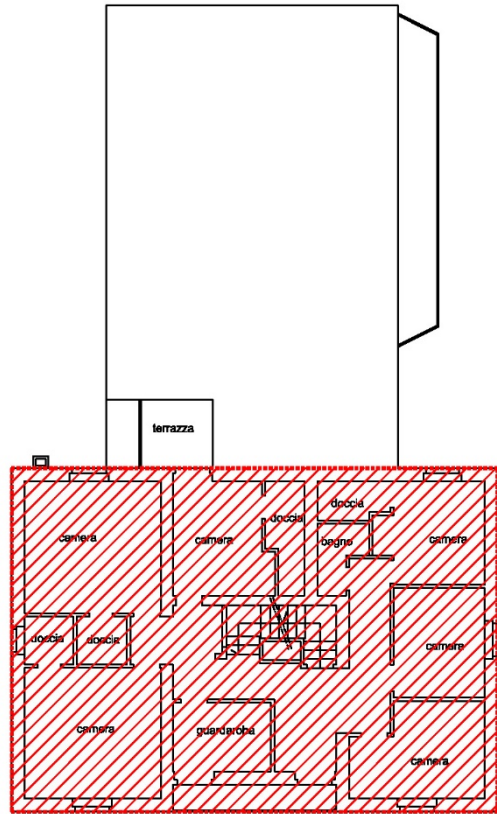
Il bene risulta gravato da due ipoteche:

- Ipoteca gravata da un Atto rogato dal Notaio omiss – Rep. N. 6692/4577 – Trascritto a Montepulciano il 16/04/2014 al Reg. Part. N. 195 – Concessione a garanzia di mutuo fondiario –BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI – Ipoteca iscritta per € 270.000 di cui € 135.000 in quota capitale.
- Ipoteca Giudiziale – Atto giudiziario – Decreto Ingiuntivo eseguito dall'Avv. OMISSIS di Fano il 23/01/2020 – Rep. N. 108 – Trascritto a Montepulciano il 05/08/2020 al Reg. Part. N. 338 – decreto ingiuntivo emesso in favore della società omiss di Cartoceto (PU) per l'importo complessivo di € 32.000,00 di cui € 20.506,55 in quota capitale.



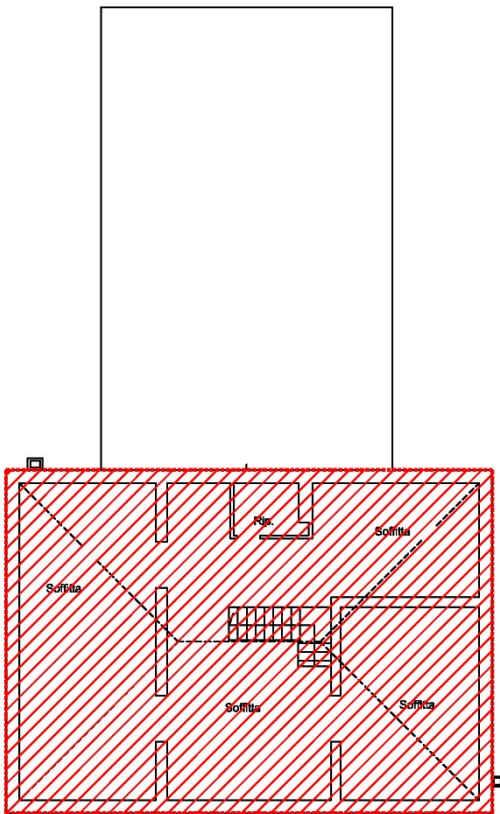
PIANTA PIANO 1°

-  Corpo di fabbrica originario del 1949
-  Ampliamento del 1952



PIANTA PIANO 2°

-  Ampliamento del 1952



PIANTA PIANO SOFFITTE

-  Ampliamento del 1952

OMISSIS

Recapiti:)

Attualmente il bene si presenta, di fatto, come un cantiere di lavori edili incompleti; infatti, come verrà poi spiegato più dettagliatamente nel successivo paragrafo 1.5, nel 2017 con pratica edilizia C.I.L.A. N. 1163 del 15/06/2017 erano iniziati i lavori di manutenzione straordinaria alla struttura ricettiva che prevedevano il rifacimento completo della pensione con la ridefinizione della distribuzione degli spazi interni, il rifacimento completo delle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, etc...) e di tutta la parte impiantistica (elettrico e termo-idraulico), la sostituzione degli infissi (finestre e porte) sia interni che esterni. Analizzando lo stato attuale dei luoghi si evince chiaramente come i lavori previsti siano durati soltanto alcuni mesi, il tempo di eseguire le demolizioni e l'inizio della posa in opera delle nuove pareti divisorie e delle dotazione impiantistiche, che gli stessi si sono fermati e non sono più ripartiti.

Ne consegue che lo stato attuale di manutenzione del bene risulti pessimo, naturale conseguenza del fatto che le opere edili iniziate non sono state completate, anzi, con il trascorrere del tempo anche quel poco che era stato fatto, non essendo stato completato, ne ha comportato il suo deterioramento.

L'edificio si sviluppa in un piano seminterrato, tre piani fuori terra e la soffitta. La struttura portante verticale è costituita da una muratura mista laterizio/pietra collegata con semplice malta cementizia e rena, i solai di calpestio sono in latero/cemento. La copertura presenta orditura primaria e secondaria (travi e travicelli) in legno, con sovrastante mezzane in laterizio e manto di copertura in laterizio.

Lo stato di manutenzione delle strutture è pessimo, vi sono evidenti segni di cedimenti strutturali, soprattutto in corrispondenza delle aperture esterne o dei punti in cui le pareti esterne presentano una conformazione mista laterizio/pietra e quindi con scarso collegamento tra i due materiali.

Anche i solai si presentano in pessimo stato di manutenzione, tanto che in alcune stanze erano state iniziate opere di consolidamento rimaste però incompiute.

La copertura è in cattivo stato di manutenzione, questa risulta essere l'originale costruita con l'ampliamento e sopraelevazione del 1952, ragione per cui i sessantanove anni di anzianità si fanno sentire tutti, necessiterebbe di un completo rifacimento, previa consolidamento delle strutture orizzontali e verticali.

Analizzando lo stato dei luoghi e contemporaneamente la documentazione urbanistica reperita, si evince come a piano seminterrato vi fossero i locali accessori a servizio dell'albergo (cucina, dispensa, cantina e ufficio) oltre che la sala colazioni per i clienti della struttura; al piano terreno vi era la reception e locali a servizio del personale dipendente oltre che alcune camere per gli ospiti; ai piani primo e secondo, invece, soltanto le camere per gli ospiti. Con l'intervento di ammodernamento che si sarebbe dovuto fare nel 2017 la proprietà aveva previsto la riconversione del piano seminterrato con la realizzazione di un piccolo centro

benessere e l'ammodernamento delle camere ai piani superiori oltre che la previsione di dotare ciascuna camera un relativo bagno esclusivo, lavori che però, come detto sopra, non sono mai stati completati.

Oltre a quanto descritto sopra vi sono poi, come pertinenza della struttura ricettiva, a piano seminterrato una veranda sul lato est e lo scannafosso comprendente l'ex locale centrale termica sul lato ovest di Piazza Indipendenza, a piano terreno il piazzale privato antistante l'ingresso alla pensione ed il marciapiede posto sul lato ovest.

1.3.2 – Consistenza dei beni

Per determinare la consistenza dei beni necessaria per la stima dell'intero lotto ho ritenuto corretto applicare i seguenti parametri:

- Immobile destinato ad albergo/pensione: viene preso a riferimento, per il calcolo della consistenza, l'Accertamento di Conformità – Prat. SUAP N. 7389 del 16/11/2012 – Posizione pratica edilizia N. 4/41 in quanto l'ultimo titolo rilasciato sul bene. Non ritengo di considerare altresì la pratica CILA 1163/2017 in quanto le opere sono state soltanto iniziate e mai completate.
- Per le pertinenze esterne ho preso la consistenza derivante dalla superficie catastale

Il computo della consistenza della superficie commerciale del bene è stato eseguito secondo le indicazioni fornite dalla norma UNI EN 15733 con la determinazione della superficie commerciale secondo i coefficienti di ragguaglio dalla stessa prevista. Di seguito si riporta la tabella con il conteggio eseguito.

CALCOLO CONSISTENZA "PENSIONE LINA"					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Sala colazioni/sala tv	42.61	53.96	100%	53.96
2	Office	13.67	18.04	100%	18.04
3	Ripostiglio	5.72	8.71	100%	8.71
4	Cucina	22.56	29.17	100%	29.17
5	Dispensa	14.09	19.51	100%	19.51
6	Cantina	14.49	19.77	100%	19.77
7	Corridoio/vano scale	3.92	5.31	100%	5.31
8	Scannafosso/locale tecnico	11.11	13.96	25%	3.49
	Marciapiede esterno (sub. 6)	16.00	16.00	25%	4.00
	TOTALE				161.96
<i>Piano Terreno</i>					
9	Soggiorno/portineria/ingresso	55.99	68.95	100%	68.95
10	Camera del proprietario	15.69	19.77	100%	19.77
11	Camera del proprietario	13.17	17.17	100%	17.17
12	Doccia comune	2.94	3.89	100%	3.89
13	Servizio personale	2.27	3.39	100%	3.39
14	Camera del personale	8.17	11.29	100%	11.29
15	Camera del personale	8.59	10.97	100%	10.97

OMISSIS

Recapiti:)

16	Corridoio	13.22	16.50	100%	16.50
	Marciapiede esterno (sub. 7)	37.00	37.00	25%	9.25
	Piazzale fronte strada (sub. 9)	143.00	143.00	25%	35.75
	TOTALE				196.93
<i>Piano 1°</i>					
17	Camera + doccia	19.18	24.16	100%	24.16
18	Camera + doccia	18.94	23.92	100%	23.92
19	Camera + doccia	14.10	18.54	100%	18.54
20	Camera + doccia	12.16	16.52	100%	16.52
21	Camera	9.29	11.63	100%	11.63
22	Camera	10.80	14.73	100%	14.73
23	Bagno	2.61	3.61	100%	3.61
24	Guardaroba	6.61	8.46	100%	8.46
25	Corridoio	20.33	22.15	100%	22.15
26	Terrazza fronte Via Baccelli	4.15	4.15	25%	1.04
27	Terrazza laterale	6.78	6.78	25%	1.70
	TOTALE				146.45
<i>Piano 2°</i>					
28	Camera + doccia	19.18	24.16	100%	24.16
29	Camera + doccia	18.94	23.92	100%	23.92
30	Camera + doccia	14.10	18.54	100%	18.54
31	Camera + doccia	12.16	16.52	100%	16.52
32	Camera	9.29	11.63	100%	11.63
33	Camera	10.80	14.73	100%	14.73
34	Bagno	2.61	3.61	100%	3.61
35	Guardaroba	6.61	8.46	100%	8.46
36	Corridoio	20.33	22.15	100%	22.15
37	Terrazza fronte Via Baccelli	4.15	4.15	25%	1.04
38	Terrazza laterale	6.78	6.78	25%	1.70
	TOTALE				146.45
<i>Piano soffitte</i>					
39	Soffitta		155.94	25%	38.99
	TOTALE				38.99
TOTALE SUP. COMMERCIALE					690.78

1.4 – Uso ed occupazione degli immobili

Il fabbricato risulta libero, l'attività alberghiera è cessata da svariati anni, nel 2017 sono iniziati lavori di manutenzione straordinaria per l'ammodernamento dell'intera struttura ma mai completati tanto che il bene si presenta di fatto come un cantiere.

1.5 – Accertamenti di carattere urbanistico

1.5.1 – Storia urbanistica del bene

La storia del bene è particolarmente ricca, il fabbricato viene costruito alla fine degli anni '40 e successivamente è oggetto di un intervento di ampliamento e sopraelevazione oltre che a vari lavori che si susseguono negli anni per la modifica interna della disposizione dei vani fino all'ultima eseguita nel 2017.

Al Comune di Chianciano Terme la struttura ricettiva è censita con la posizione N. 4 alla "ditta" OMISSIS

OMISSIS e OMISSIS

Posiz.	Numero Pratica	Oggetto Pratica	Rich./Intestat.	Titolo Edilizio	Abitabilità
4.0 e 4.0.0	Autorizzazione ad esecuzione lavori del 02/03/1949	Lavori di costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione	OMISSIS OMISSIS e OMISSIS Piero		
4.1	Licenza Edilizia N. 460/2 del 24/03/1953	Ampliamento e sopraelevazione della "Pensione Lina" in Chianciano Terme	OMISSIS OMISSIS e OMISSIS	Licenza Edilizia N. 460/2 del 24/03/1953	Rilasciata il 14/04/1954 ed il 18/06/1959
4.2	Licenza Edilizia N. 454/2	Progetto per la costruzione di un lavatoio adiacente alla Pensione Lina	OMISSIS	Licenza Edilizia N. 454/2	
4.13	Domanda del 27/09/1975	Esecuzione di alcuni servizi interni (bagni e docce)	OMISSIS	Licenza Edilizia N. 71 del 01/12/1975	
4.18	Domanda del 05/02/1981	Lavori di rifacimento colore della facciata esterna	OMISSIS	Autorizzazione del Sindaco del 10/02/1981	
4.26	Domanda del 17/03/1986 – P.E. N. 333/1986	Domanda di condono edilizio	OMISSIS	Concessione Edilizia in Sanatoria N. 507/1988	
4.28	Domanda del 25/11/1986	Art. 26 per modifiche interne	OMISSIS		
4.29	Domanda del 14/11/1986	Domanda per allargamento di due finestre a piano primo	OMISSIS	Autorizzazione del Sindaco del 19/12/1986	
4.35	Domanda del 28/02/1992	Installazione di insegna	OMISSIS	Autorizzazione del Sindaco del 19/03/1992	
4.37	Domanda del 09/02/1994	Art. 26 per modifiche interne	OMISSIS		
	Domanda del 08/07/1993	Agibilità Pensione Villa Lina			Rilasciata il 08/07/1993
4.41	Pratica SUAP 7389 del 16.11.2012	Attestazione di conformità in sanatoria	OMISSIS e OMISSIS OMISSIS	Attestazione di conformità in sanatoria rilasciata il 05/11/2013	
4.43	Pratica SUAP 1163 del 15/06/2017	CILA per manutenzione straordinaria dell'albergo Villa Lina	World-RE S.r.l.		

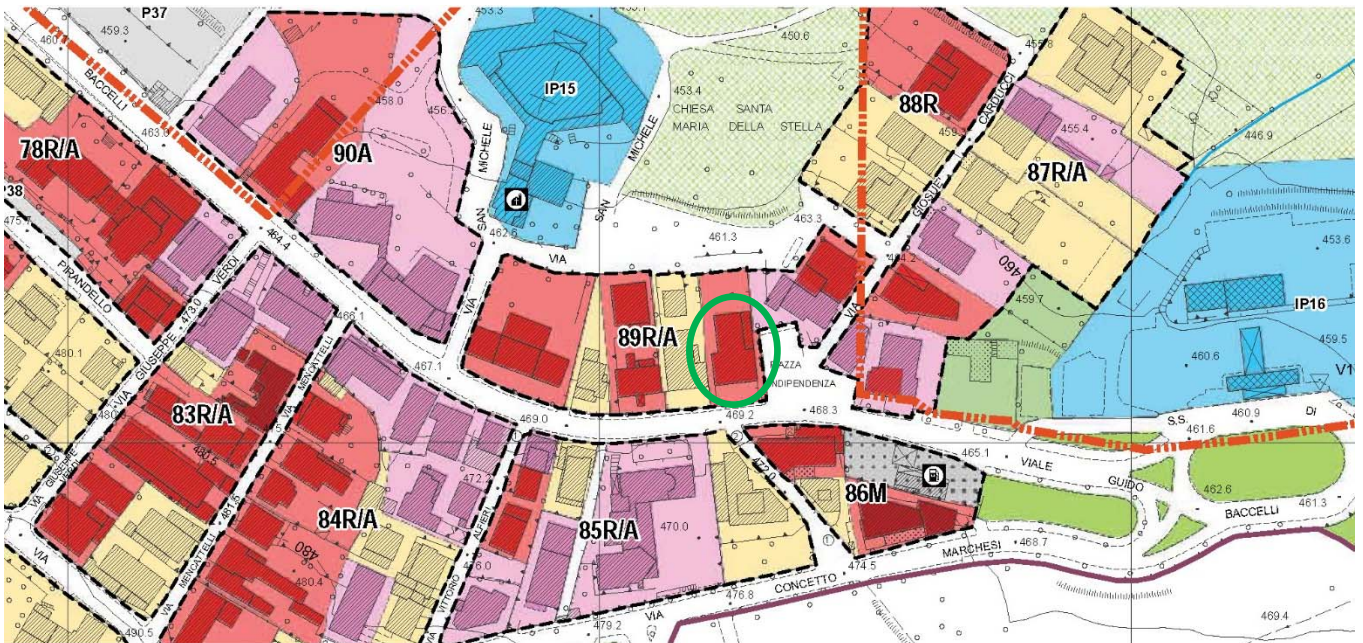
Come anticipato nei paragrafi precedenti, l'ultimo titolo rilasciato corrisponde all'Attestazione di Conformità in sanatoria – Pratica SUAP 7389 del 16/11/2012, rilasciata il 05/11/2013 – Posizione N. 4.41.

Con la CILA del 2017, presentata dalla società che nel frattempo aveva acquisito il bene, c'era la volontà di ammodernare la pensione con una nuova distribuzione delle camere, la realizzazione di nuovi servizi, la costruzione di un piccolo "centro benessere" a piano seminterrato; l'intenzione, da ciò che si legge nella documentazione allegata alla pratica edile, era quella di eseguire una profonda ristrutturazione dell'albergo. Purtroppo i lavori sono iniziati e mai conclusi, sono state completate le demolizioni (pareti divisorie, pavimenti, rivestimenti, smontaggio arredo e sanitari bagni), vi è un accenno della realizzazione della nuova dotazione impiantistica e di alcune pareti divisorie, in alcune stanze è accennato un intervento di consolidamento del solaio; il cantiere, di fatto, è stato sospeso dall'impresa esecutrice dei lavori probabilmente dopo qualche

mezzo mese dall'inizio e mai ripreso, la consultazione delle foto allegate alla presente relazione aiutano a capire lo stato pessimo di manutenzione in cui si trova l'edificio.

1.5.2 – Situazione urbanistica del bene

Nel Comune di Chianciano Terme è vigente il Piano Operativo Comunale dal febbraio 2017. L'albergo oggetto di perizia è individuato nella Tav. N. 2/A con la sigla 89R/A e campitura di colore rosso. Analizzando lo strumento urbanistico si evince che l'immobile è classificato come "edificio isolato" in stato di degrado. Le norme di riferimento per l'edificio sono gli articoli 50,51,52 del Piano Operativo. Sull'immobile è prevista la possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso da "turistico-ricettivo" a residenziale, previa richiesta ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un piano attuativo (art. 52, comma 3 del norme tecniche del P.O.C.).



1.5.3 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi con le pratiche edilizie amministrative

Come anticipato al paragrafo 1.5.1, sull'immobile è stata presentata CILA – Pratica SUAP 1163 del 15/06/2017 – Posizione N. 4.43 il cui termine per l'esecuzione dei lavori scadeva il 15/06/2020 (tre anni dalla data di presentazione). Trattandosi di attività edilizia libera (art. 136, comma 4 della L.R. N. 65/2014), non vi era l'obbligo formale di depositare la dichiarazione di fine lavori; in questo caso, essendo decorsi i termini per l'esecuzione delle opere senza che le stesse siano state completate, si ha una difformità, anche se formale, tra lo stato dei luoghi ed il titolo edilizio del 2017.

Pertanto, per completare i lavori o comunque per eseguire un nuovo intervento, sarà necessario preliminarmente, vista la natura delle difformità, presentare una CILA tardiva con pagamento della relativa

sanzione pari ad € 1.000,00, necessaria per “fotografare” lo stato ultimo rinvenuto dei luoghi e successivamente procedere con la presentazione di nuova pratica edilizia. L'importo di tale prestazione può essere computato in complessivi € 2.000,00 comprensivi di onorari professionali più la sanzione precedentemente citata da versare al Comune di Chianciano Terme.

1.6 – Stima del valore dei beni

1.6.1 – Metodo di stima

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata tenendo conto di tutti gli aspetti esposti nei precedenti paragrafi, delle caratteristiche del fabbricato, della sua posizione rispetto alle principali vie di comunicazione, delle sue caratteristiche strutturali, dello stato di manutenzione in cui si trova, delle dimensioni, della sua vetustà e conseguente appetibilità sul mercato immobiliare.

Il metodo di stima adottato è quello del Market Comparison Approach (cd MCA), quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento definiti dall' IVS (International Valuation Standard Council of London), in quanto il MCA ha il pregio di guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento, nonché indurlo ad approfondite riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (comparabili) rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (Subject). Il MCA è un metodo comparativo pluri-parametrico fondato sull'assunto che il prezzo dell'immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La singola caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

Al prezzo di mercato verranno poi detratti i costi di smaltimento dei rifiuti presenti nell'immobile al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene.

1.6.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari

Per poter applicare il metodo del Market Comparison Approach (cd MCA), è necessario individuare dei “comparabili”, vale a dire immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima di cui, una volta eseguite le opportune parametrizzazioni, è possibile ricostruire il valore di mercato unitario e successivamente quello complessivo.

Trattandosi di una procedura forzosa, anche se in ambito “mobiliare”, ho ritenuto corretto prendere come parametro di riferimento quattro annunci di aste immobiliari relative ad altrettante esecuzioni, presenti sul

sito dell'ISVEG di Siena, relative ad immobili aventi stesse caratteristiche a quello oggetto di stima. Purtroppo la ricerca è stata alquanto semplice, la situazione del mercato immobiliare legato al turismo termale di Chianciano Terme è a dir poco drammatica; la crisi si protrae da oltre un decennio e la pandemia da Covid-19 ha indubbiamente peggiorato la situazione. Basta fare una semplice ricognizione per il paese per rendersi conto di come la maggior parte delle strutture sia chiusa (nella migliore delle ipotesi) o chiusa e abbandonata a sé stessa. Durante il sopralluogo dello scorso giugno sul bene, nella stessa via dell'albergo oggetto di perizia, nel raggio di 200 metri dallo stesso, si contavano una decina di pensioni/alberghi chiusi.

Analizzando gli avvisi di vendita, gran parte dei fabbricati risulta periziato oltre tre anni fa, nel tempo sono state eseguite mediamente tre aste, probabilmente andate deserte, con il valore a base d'asta che, rispetto a quello di perizia, è sceso mediamente dell'80%/90%.

Di seguito, la tabella dei comparabili presi a riferimento per la stima del bene

N.	N. Proc. Esecut.	Ubicazione	Caratteristiche immobile	Stato manut.	Data di stima	Valore di stima	Data scadenza avviso di vendita	Storico aste	Prezzo a base d'asta €	Superficie commerciale mq	Prezzo unitario a base d'asta €/mq
1	206/2018	Chianciano Terme - Via Adda N. 24	Edificio ad uso alberghiero disposto su quattro piani costruito ad inizio anni '60, attualmente in disuso - ATTUALMENTE NON AGGIUDICATO	mediocre	02/05/2019	€ 239,581.46	15/02/2022	3 aste - la 4° in corso di svolgimento	€ 77,000.00	504.91	€ 152.50
2	159/2014	Chianciano Terme - Via Giuseppe Sabatini N. 24	Edificio ad uso alberghiero disposto su sei piani piani, cinque fuori terra ed uno interrato, costruito negli anni '60 in stato di abbandono - ATTUALMENTE NON AGGIUDICATO	mediocre	25/02/2016	€ 570,000.00	23/11/2021	2 aste - la 3° in corso di svolgimento	€ 83,700.00	1094.46	€ 76.48
3	320/2014	Chianciano Terme - Via della Libertà N. 454	Edificio ad uso alberghiero disposto su 4 piani, tre fuori terra ed uno interrato, costruito negli anni '50 - In perizia il CTU riporta che il fabbricato è INAGIBILE - ATTUALMENTE NON AGGIUDICATO	pessimo	25/04/2016	€ 348,933.50	21/05/2021	2 aste	€ 63,000.00	1488.25	€ 42.33
4	72/2015	Chianciano Terme - Viale Guido Baccelli	Edificio ad uso alberghiero disposto su quattro piano fuori terra, costruito alla fine degli anni '40. All'epoca della redazione della perizia da parte del CTU era in corso di svolgimento l'attività per cui si deduce che lo stato conservativo sia buono. VENDUTO	buono	19/11/2016	€ 402,000.00	07/05/2021	2 aste - alla seconda il bene è stato aggiudicato per l'importo riportato di fianco	€ 69,010.00	768	€ 89.86

OMISSIS

Recapiti:)

			- AGGIUDICATO PER € 69.010,00								
--	--	--	----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima e del suo stato di conservazione, del tutto analoghe al comparabile N. 3, ritengo corretto non effettuare alcuna mediazione ed assumere quale valore unitario di stima quello del comparabile pari a 42,33 €/mq.

Vista la possibilità data dal Piano Operativo Comunale di effettuare il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da turistico/ricettivo a residenziale, era giusto verificare anche questa possibilità ai fini della valutazione del bene. La crisi economica dell'area di Chianciano Terme però, come purtroppo spesso capita, non ha riguardato solo il comparto turistico/termale, ma si è estesa a tutta l'economia locale, accentuata anche dal fatto di essere in presenza di un piccolo paese e non di una città. Le abitazioni hanno subito negli anni un notevole abbassamento di valore, attualmente il valore medio di mercato di un appartamento si attesta sui 900/1.000 €/mq. E' quindi evidente come un intervento di riconversione del bene da "pensione" ad "abitazioni", tenuto conto del pessimo stato in cui versa l'immobile, sia per i lavori iniziati e non completati, sia per la vetustà del bene che dei consolidamenti strutturali importanti che lo stesso necessiterebbe, sia del tutto anti-economico. Infatti, considerato che un intervento di ristrutturazione di un edificio per civile abitazione si attesta mediamente sui 750/800 €/mq, a cui vanno poi sommati i costi tecnici, oneri comunali, etc., non vi è alcuna convenienza ad un eventuale cambio di destinazione.

La situazione del mercato immobiliare di Chianciano Terme, dal 2021 ad oggi è rimasta inalterata, se non addirittura peggiorata, per cui si mantengono le stesse risultanze. Tenuto conto però del tempo trascorso senza che sull'edificio sia stata fatta alcuna manutenzione, lo stesso necessariamente ha subito un evidente deterioramento delle sue condizioni, già precarie; di ciò ne deve essere tenuto conto nella valutazione finale del bene e, non potendo stabilire una quota certa ritengo congruo applicare una decurtazione del 20% del valore predeterminato

1.6.3 – Determinazione del prezzo di mercato del bene

Prendendo a riferimento la superficie commerciale precedentemente calcolata e le considerazioni sui valori unitari di cui sopra, si avrà la valutazione complessiva dei beni oggetto di perizia. Il valore ricavato sopra va poi ulteriormente decurtato dei costi che il futuro acquirente dovrà necessariamente sostenere per regolarizzare i locali sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Di seguito la stima analitica del valore di mercato del bene

VALUTAZIONE "PENSIONE LINA"					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Sala colazione/sala tv	42.61	53.96	100%	53.96
2	Office	13.67	18.04	100%	18.04
3	Ripostiglio	5.72	8.71	100%	8.71
4	Cucina	22.56	29.17	100%	29.17
5	Dispensa	14.09	19.51	100%	19.51
6	Cantina	14.49	19.77	100%	19.77
7	Corridoio/vano scale	3.92	5.31	100%	5.31
8	Scannafosso/locale tecnico	11.11	13.96	25%	3.49
	Marciapiede esterno (sub. 6)	16.00	16.00	25%	4.00
	TOTALE				161.96
<i>Piano Terreno</i>					
9	Soggiorno/portineria/ingresso	55.99	68.95	100%	68.95
10	Camera del proprietario	15.69	19.77	100%	19.77
11	Camera del proprietario	13.17	17.17	100%	17.17
12	Doccia comune	2.94	3.89	100%	3.89
13	Servizio personale	2.27	3.39	100%	3.39
14	Camera del personale	8.17	11.29	100%	11.29
15	Camera del personale	8.59	10.97	100%	10.97
16	Corridoio	13.22	16.50	100%	16.50
	Marciapiede esterno (sub. 7)	37.00	37.00	25%	9.25
	Piazzale fronte strada (sub. 9)	143.00	143.00	25%	35.75
	TOTALE				196.93
<i>Piano 1°</i>					
17	Camera + doccia	19.18	24.16	100%	24.16
18	Camera + doccia	18.94	23.92	100%	23.92
19	Camera + doccia	14.10	18.54	100%	18.54
20	Camera + doccia	12.16	16.52	100%	16.52
21	Camera	9.29	11.63	100%	11.63
22	Camera	10.80	14.73	100%	14.73
23	Bagno	2.61	3.61	100%	3.61
24	Guardaroba	6.61	8.46	100%	8.46
25	Corridoio	20.33	22.15	100%	22.15
26	Terrazza fronte Via Baccelli	4.15	4.15	25%	1.04
27	Terrazza laterale	6.78	6.78	25%	1.70
	TOTALE				146.45
<i>Piano 2°</i>					
28	Camera + doccia	19.18	24.16	100%	24.16
29	Camera + doccia	18.94	23.92	100%	23.92
30	Camera + doccia	14.10	18.54	100%	18.54
31	Camera + doccia	12.16	16.52	100%	16.52
32	Camera	9.29	11.63	100%	11.63
33	Camera	10.80	14.73	100%	14.73
34	Bagno	2.61	3.61	100%	3.61
35	Guardaroba	6.61	8.46	100%	8.46
36	Corridoio	20.33	22.15	100%	22.15
37	Terrazza fronte Via Baccelli	4.15	4.15	25%	1.04
38	Terrazza laterale	6.78	6.78	25%	1.70
	TOTALE				146.45
<i>Piano soffitte</i>					
39	Soffitta		155.94	25%	38.99
	TOTALE				38.99
TOTALE SUP. COMMERCIALE					690.78

OMISSIS

Recapiti:)

Importo unitario assunto a base di stima €/mq	€ 42.33
Valore totale al lordo delle detrazioni	€ 29,240.72
Detrazione - spese per ripristino conformità catastale	-€ 1,500.00
Detrazione - spese per regolarizzazione urbanistica	-€ 2,000.00
Valore commerciale del bene	€ 25,740.72
Valore commerciale del bene (arrotondato)	€ 25,700.00

Stima del valore di mercato del bene € 25.704,72, arrotondato per difetto ad € 25.700,00.

Come già indicato al paragrafo precedente, il tempo trascorso dall'originaria valutazione fatta nel 2021 sino ad oggi senza che sull'edificio venisse fatta alcuna manutenzione a causa delle procedure giudiziarie pendenti, ne ha aumentato il degrado e la fatiscenza della struttura. Alla luce di ciò ritengo corretto applicare una decurtazione del valore di mercato del 20%, pertanto si avrà: € 25.700,00 x 20% = € 5.140,00

Prezzo di mercato dell'immobile= € 25.700,00 – € 5.140,00 = € 20.560,00 arrotondato per difetto ad € 20.000,00

1.6.4 – Determinazione dei costi di smaltimento dei rifiuti presenti

Nell'immobile sono presenti numerosi rifiuti di varia natura da smaltire: materiale edile derivante dagli interventi di ristrutturazione iniziati e mai terminati, materiali plastici ed elettrici derivanti dalle opere di rifacimento degli impianti elettrico e termoidraulico, residui dell'attività ricettiva quali materassi, biancheria, materiali tessili. La valutazione dei costi di smaltimento risulta alquanto complessa vista la varietà di rifiuti presenti. Sulla base dell'esperienza professionale pregressa per casi simili a questo, il costo per detto smaltimento può essere quantificato indicativamente e forfettariamente in € 15.000,00.

1.6.5 – Determinazione del valore di mercato e considerazioni sulla commerciabilità del bene

Il più probabile valore di mercato del bene, pertanto, sarà dato dal prezzo di mercato determinato nel sovrastante paragrafo 1.6.3 a cui andranno detratti i costi per lo smaltimento dei rifiuti determinati a loro volta nel precedente paragrafo 1.6.4

Prezzo di mercato dell'immobile = € 20.000,00

Costi smaltimento rifiuti in cantiere = € 15.000,00

Valore di mercato del bene = € 20.000,00 – € 15.000,00 = € 5.000,00

Stante il valore estremamente basso dell'edificio, al netto delle problematiche sopra evidenziate, è necessario fare un'ulteriore considerazione in merito alla sua appetibilità commerciale. Essendo all'interno di una Liquidazione Giudiziale la quale opera, di fatto, in un "mercato ristretto" con procedure di vendita maggiormente complesse rispetto al "libero mercato", è evidente come la platea di potenziali acquirenti sia ulteriormente ristretta, se non addirittura nulla.

Pertanto, tenuto conto del valore assai esiguo del bene, delle incertezze sui costi di smaltimento (in ogni caso estremamente onerose), della scarsa appetibilità sul mercato del bene, il valore di mercato dell'immobile può ritenersi NULLO.

PARTE 2 – RIEPILOGO

2 – CONCLUSIONE

2.1 – Analisi conclusive

La Relazione Peritale qui esposta è stata redatta per specifico incarico da parte del curatore fallimentare Dott. OMISSIS in merito alla Liquidazione Giudiziale N. 30/2024 presso il Tribunale di Siena ed è finalizzata al solo scopo di stimare il valore di mercato del bene; pertanto, ogni altro uso è ritenuto improprio. Essendo la presente relazione riferita al marzo 2025 e risultando alcuni dati ivi riportati potenzialmente soggetti a variazioni anche d'ufficio, si evidenzia l'opportunità di effettuare una verifica degli stessi, al momento del loro effettivo uso.

Nel ritenere di aver espletato l'incarico affidatomi con scrupolosità e perizia, il mio studio si rende fin d'ora disponibile per ogni eventuale ulteriore controllo, precisazione o chiarimento che dovesse rendersi necessario.

2.2 – Elenco Allegati

1. Documentazione catastale:
 - a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
 - b. Elaborato planimetrico
 - c. Elenco Subalterni
 - d. Visura catastale della proprietà WOLRD-RE S.r.l.
 - e. Planimetria catastale dell'unità immobiliare a destinazione artigianale in scala 1:200

2. Consistenza dei beni: elaborato grafico relativo al calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari e relativo schema di calcolo delle superfici

3. Comparabili necessari alla determinazione del prezzo unitario:omiss
 - a. Comparabile 01: avviso di vendita, perizia estimativa, planimetrie, documentazione fotografica -omiss
 - b. Comparabile 02: avviso di vendita, perizia estimativa, planimetrie, documentazione fotografica omiss
 - c. Comparabile 03: avviso di vendita, perizia estimativa, planimetrie, documentazione fotografica omiss

- d. Comparabile 04: avviso di vendita, perizia estimativa, planimetrie, documentazione fotografica omiss

4. Relazione fotografica

Firenze, 01 marzo 2025

Geom. OMISSIS

ALLEGATO 01

Documentazione catastale:

- a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
- b. Elaborato planimetrico
- c. Elenco Subalterni
- d. Visura catastale della proprietà WOLRD-RE S.r.l.
- e. Planimetria catastale dell'unità immobiliare a destinazione artigianale in scala 1:200



N=31200

E=39800

1 Particella: 220

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T454470/2021

Comune: CHIACCIANO TERME
Foglio: 19

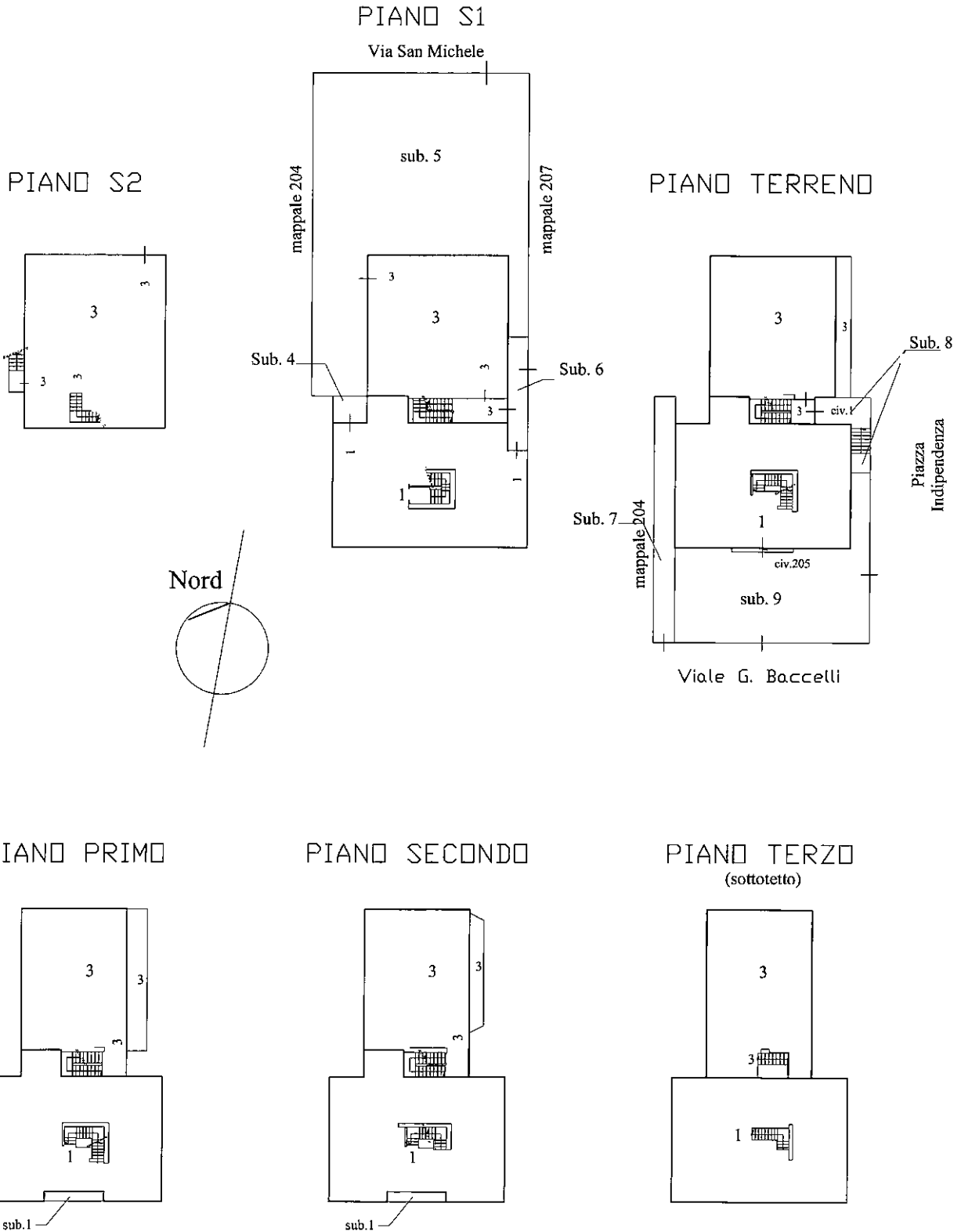
10-Giu-2021 18:23:39

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
~~Orsini Saverio~~
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Firenze ~~No. 00500~~

Comune di Chianciano Terme Protocollo n. S10076902 del 10/07/2013
Sezione: Foglio: 19 Particella: 220 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Planimetria non attuale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CHIANCIANO TERME		19	220		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIALE GUIDO BACCELLI	205	S1-T - 1-2			D/2 ALBERGO
2	VIALE GUIDO BACCELLI	205				SOPPRESSO
3	VIALE GUIDO BACCELLI	205	S1-T - 1-2 - 3			D/2 ALBERGO
4	VIALE GUIDO BACCELLI	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 7
5	VIA SAN MICHELE	SNC	T			AREA URBANA DI MQ 349
6	PIAZZA INDIPENDENZA	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 16
7	VIALE GUIDO BACCELLI	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 37
8	PIAZZA INDIPENDENZA	1	T			AREA URBANA DI MQ. 17
9	VIALE GUIDO BACCELLI	205	T			AREA URBANA DI MQ. 143

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2021

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di SIENA



Soggetto richiesto:

WORLD - RE S.R.L. sede CHIANCIANO TERME (SI) (CF: 00254050529)

Totale immobili: di catasto fabbricati 5



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CHIANCIANO TERME (C608) (SI)**
• Foglio **19** Particella **220** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 05/12/1987 in atti dal 19/10/1998
VAR.INTERNE (n. C6688.1/1987)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CHIANCIANO TERME (C608) (SI)**
Foglio **19** Particella **220**

> Indirizzo

VIALE GUIDO BACCELLI n. 205 Piano S1-T - 1 - 2

VARIAZIONE del 08/10/2014 protocollo n. SI0056162
in atti dal 08/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 18797.1/2014)

Annotazioni: CORREZIONE PIANO (PROCEDURA
GESTIONE ARCHIVIO FABBRICATI)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 2.725,34**
Zona censuaria **2**,
Categoria **D/2^a**

VARIAZIONE del 08/10/2014 protocollo n. SI0056162
in atti dal 08/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 18797.1/2014)

Annotazioni: CORREZIONE PIANO (PROCEDURA
GESTIONE ARCHIVIO FABBRICATI)

Notifica effettuata con protocollo n. SI0060300/2014 del
28/10/2014

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CHIANCIANO TERME (C608) (SI)**

- Foglio **19** Particella **220** Subalterno **4**

(ALTRE) del 13/02/2013 protocollo n. SI0014212 in atti dal 13/02/2013 AFFERENTI CON INTESTATI (n. 290.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CHIANCIANO TERME (C608) (SI)**

Foglio **19** Particella **220**

> **Indirizzo**

VIALE GUIDO BACCELLI n. SNC Piano T

(ALTRE) del 13/02/2013 protocollo n. SI0014212 in atti dal 13/02/2013 AFFERENTI CON INTESTATI (n. 290.1/2013)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/1^b**, Consistenza **7 m²**

(ALTRE) del 13/02/2013 protocollo n. SI0014212 in atti dal 13/02/2013 AFFERENTI CON INTESTATI (n. 290.1/2013)



**Immobile di catasto fabbricati -
n.3**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CHIANCIANO TERME (C608) (SI)**

- Foglio **19** Particella **220** Subalterno **6**

(ALTRE) del 13/02/2013 protocollo n. SI0014212 in atti dal 13/02/2013 AFFERENTI CON INTESTATI (n. 290.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CHIANCIANO TERME (C608) (SI)**

Foglio **19** Particella **220**

> **Indirizzo**

PIAZZA INDIPENDENZA n. SNC Piano T

(ALTRE) del 13/02/2013 protocollo n. SI0014212 in atti dal 13/02/2013 AFFERENTI CON INTESTATI (n. 290.1/2013)

> Dati di classamento

Categoria **F/1^{b)}**, Consistenza **16 m²**

(ALTRE) del 13/02/2013 protocollo n. SI0014212 in atti dal 13/02/2013 AFFERENTI CON INTESTATI (n. 290.1/2013)



Immobile di catasto fabbricati - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CHIANCIANO TERME (C608) (SI)**
• Foglio **19** Particella **220** Subalterno **7**

(ALTRE) del 13/02/2013 protocollo n. SI0014212 in atti dal 13/02/2013 AFFERENTI CON INTESTATI (n. 290.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CHIANCIANO TERME (C608) (SI)**
Foglio **19** Particella **220**

> Indirizzo

VIALE GUIDO BACCELLI n. SNC Piano T

(ALTRE) del 13/02/2013 protocollo n. SI0014212 in atti dal 13/02/2013 AFFERENTI CON INTESTATI (n. 290.1/2013)

> Dati di classamento

Categoria **F/1^{b)}**, Consistenza **37 m²**

(ALTRE) del 13/02/2013 protocollo n. SI0014212 in atti dal 13/02/2013 AFFERENTI CON INTESTATI (n. 290.1/2013)



Immobile di catasto fabbricati - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CHIANCIANO TERME (C608) (SI)**
• Foglio **19** Particella **220** Subalterno **9**

(ALTRE) del 13/02/2013 protocollo n. SI0014212 in atti dal 13/02/2013 AFFERENTI CON INTESTATI (n. 290.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CHIANCIANO TERME (C608) (SI)**
Foglio **19** Particella **220**

> **Indirizzo**

VIALE GUIDO BACCELLI n. 205 Piano T

(ALTRE) del 13/02/2013 protocollo n. SI0014212 in atti dal 13/02/2013 AFFERENTI CON INTESTATI (n. 290.1/2013)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/1^{b)}**, Consistenza **143 m²**

(ALTRE) del 13/02/2013 protocollo n. SI0014212 in atti dal 13/02/2013 AFFERENTI CON INTESTATI (n. 290.1/2013)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 5 - totale intestati: 1**

> **1. WORLD - RE S.R.L. (CF 00254050529)**

Sede in CHIANCIANO TERME (SI)

Diritto di: Proprieta' 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/10/2013 Pubblico ufficiale CARTENI' MARIA GRAZIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6565 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 2543.1/2013 Reparto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 10/10/2013

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) D/2: Alberghi e pensioni*
- b) F/1: Area urbana*

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

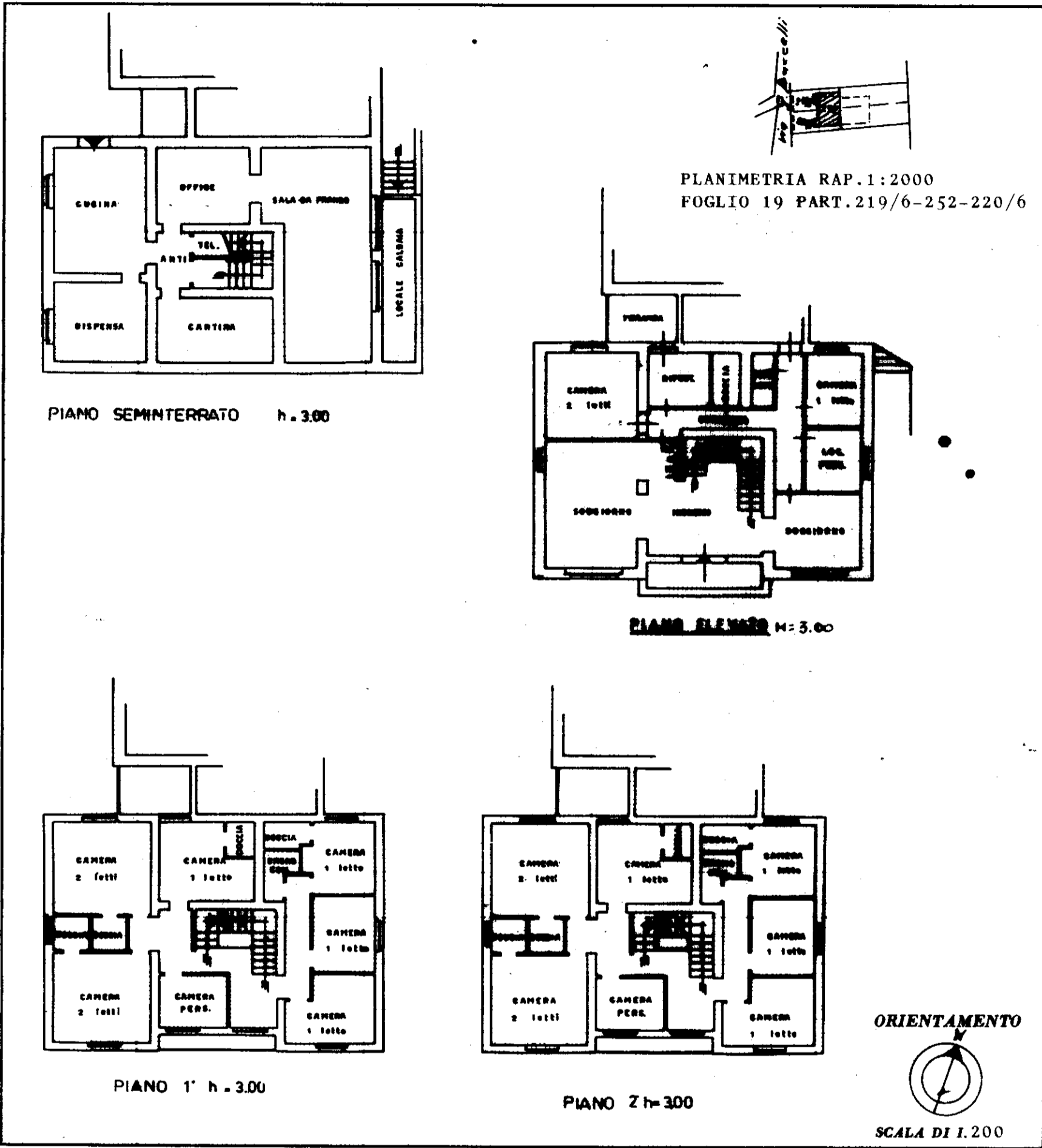
Lire
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIANCIANO T. Via G. BACCELLI N.205

Ditta SOC. N.C. VILLA LINA DI GIANNOTTI PRIMO & C. con sede in Chianciano T. Via G. Baccelli, 205

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIENA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° C 6688

Foglio 19
part. 220
sub -1

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIAMPIERO PALAZZI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI N. 307
della Provincia di SIENA

DATA 7 OTTOBRE 1987

Firma:



LINEE D'UFFICIO C.V. ROMA

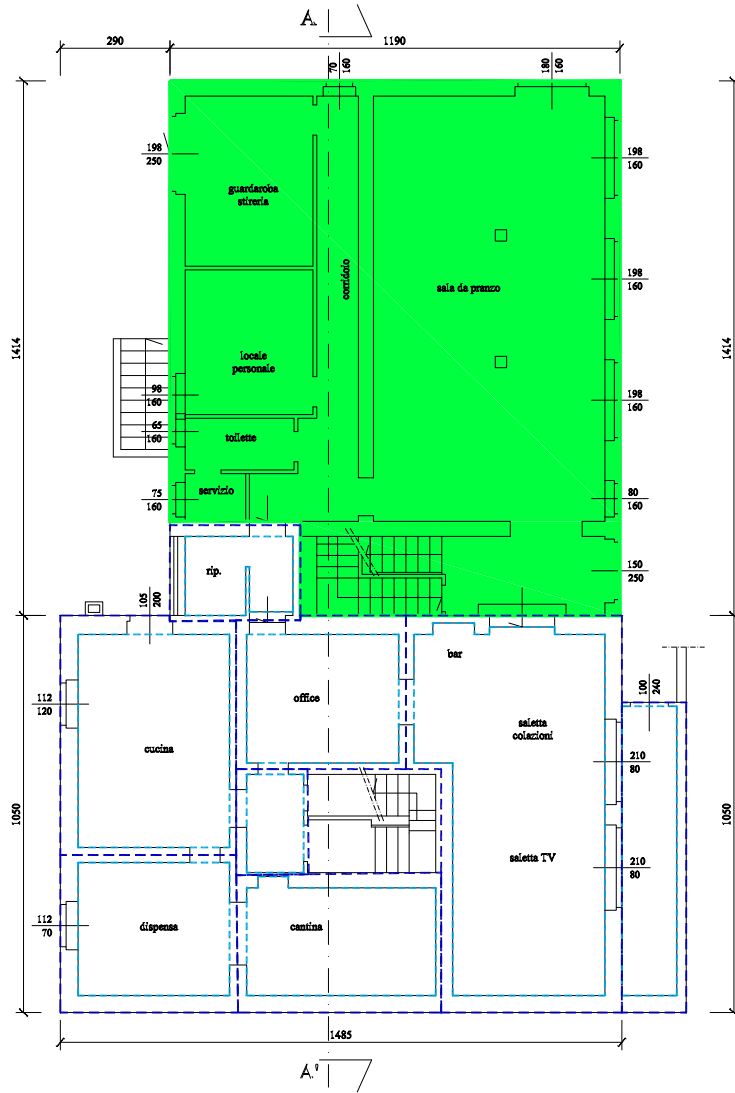
linea.01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/06/2021 - Comune di CHIANCIANO TERME (C608) - < Foglio 19 - Particella 220 - Subalterno 1 >
VIALE GUIDO BACCELLI n. 205 Piano S1-T - 1 - 2

ALLEGATO 02

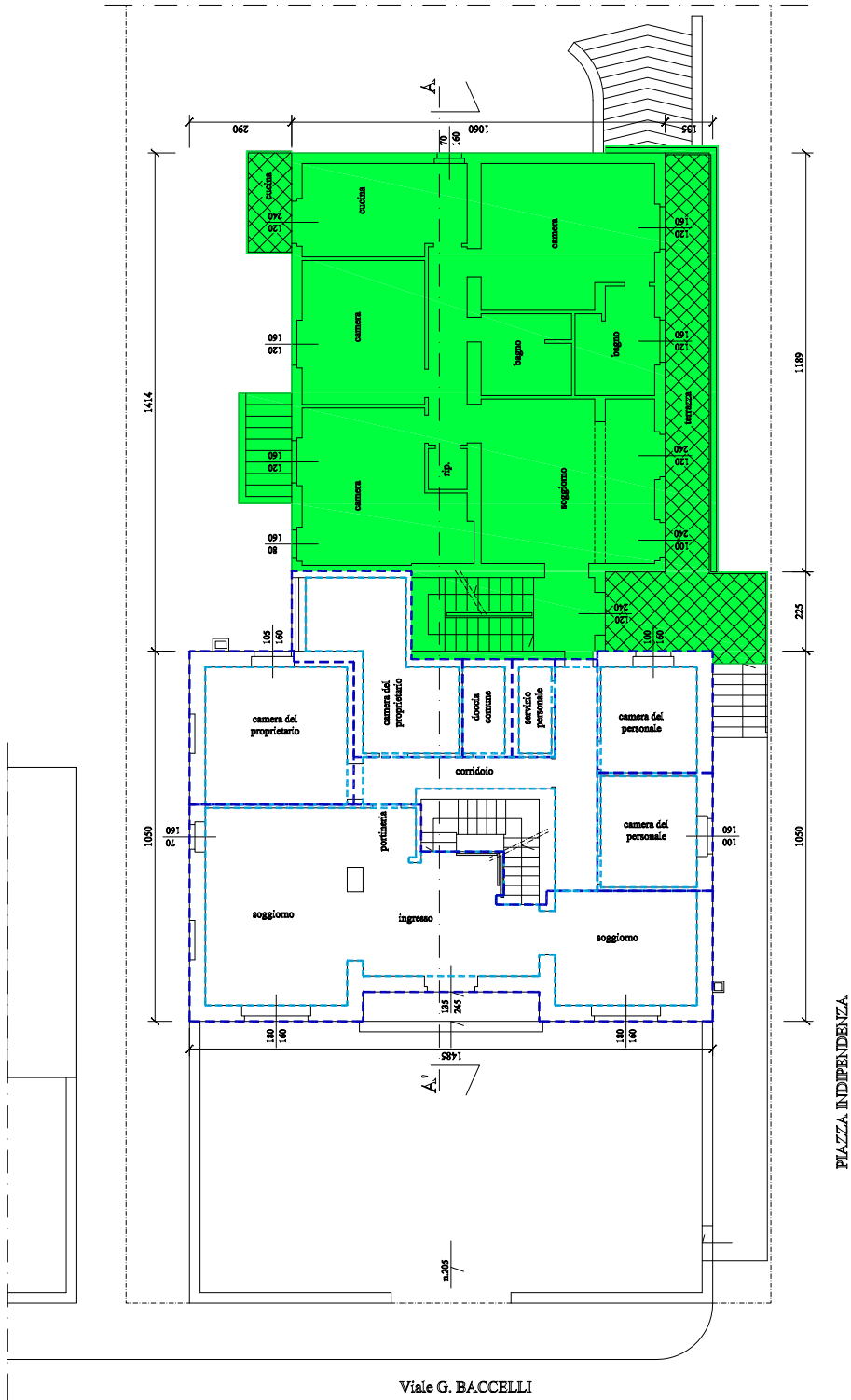
Consistenza dei beni: elaborato grafico relativo al calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari e relativo schema di calcolo delle superfici

SCHEMA DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'ALBERGO



PIANTA PIANO 1° SOTTOSUOLO

SCHEMA DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'ALBERGO

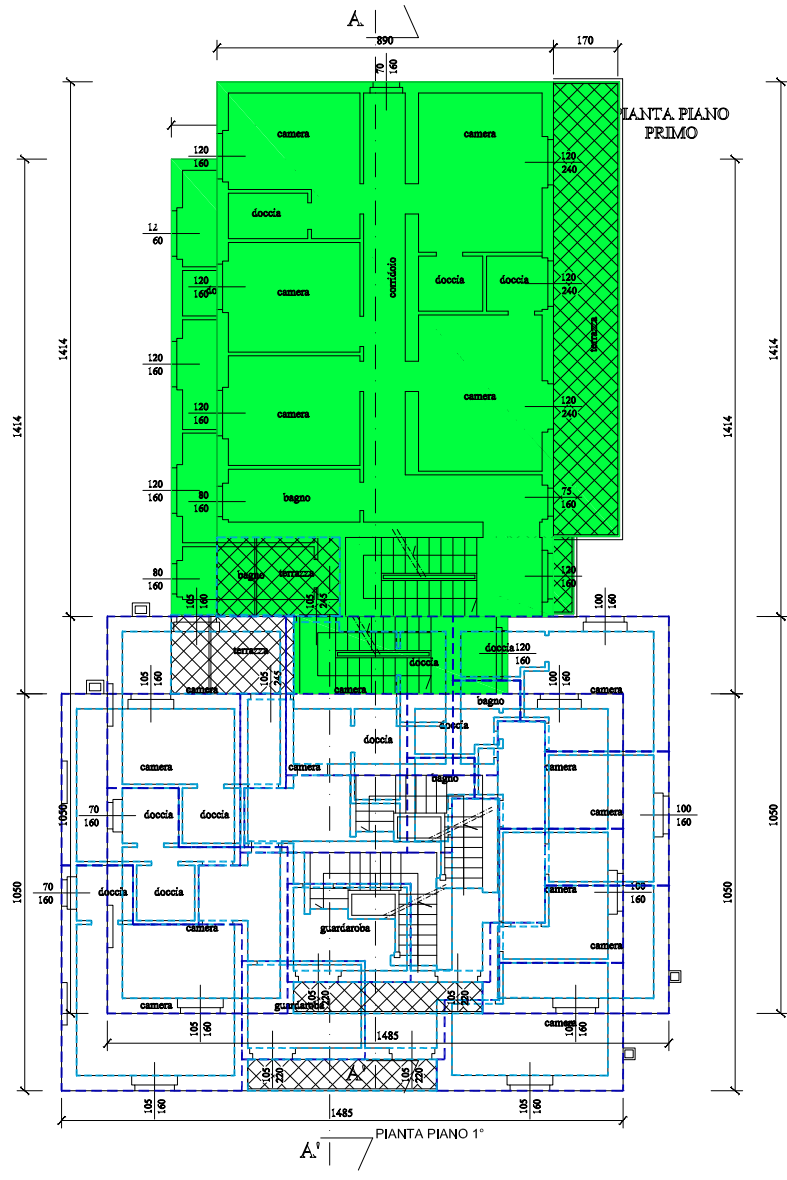


Viale G. BACCELLI

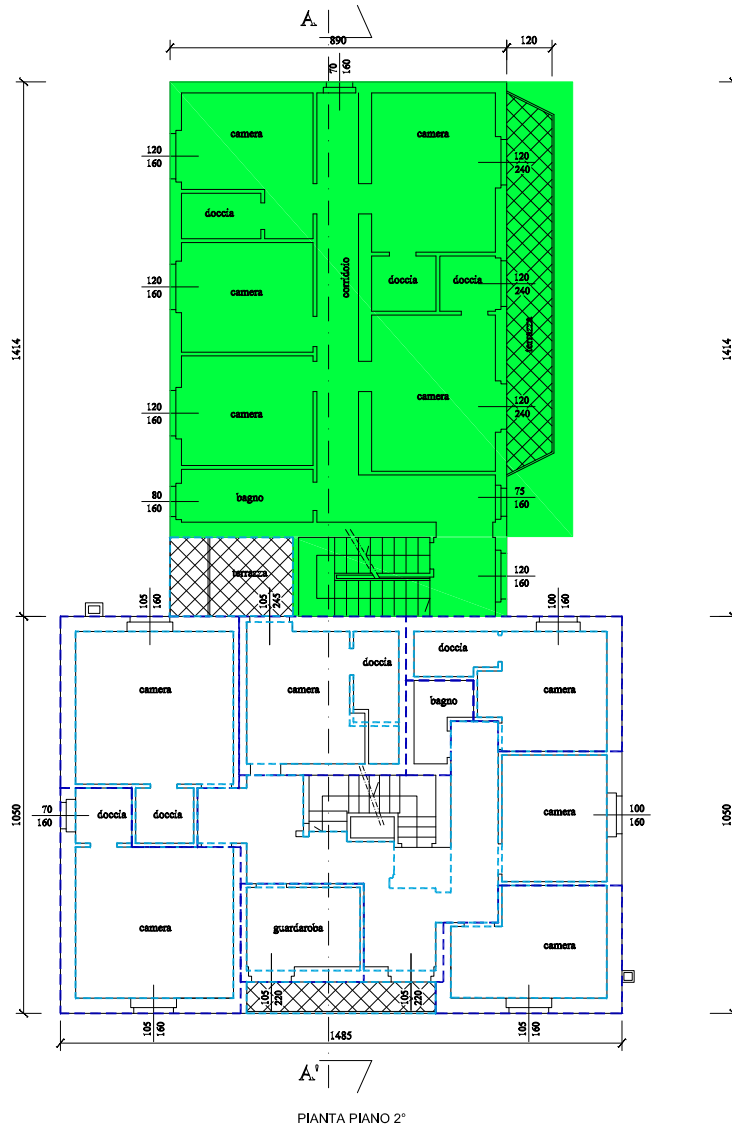
PIANTA PIANO TERRENO

SCALA 1:200

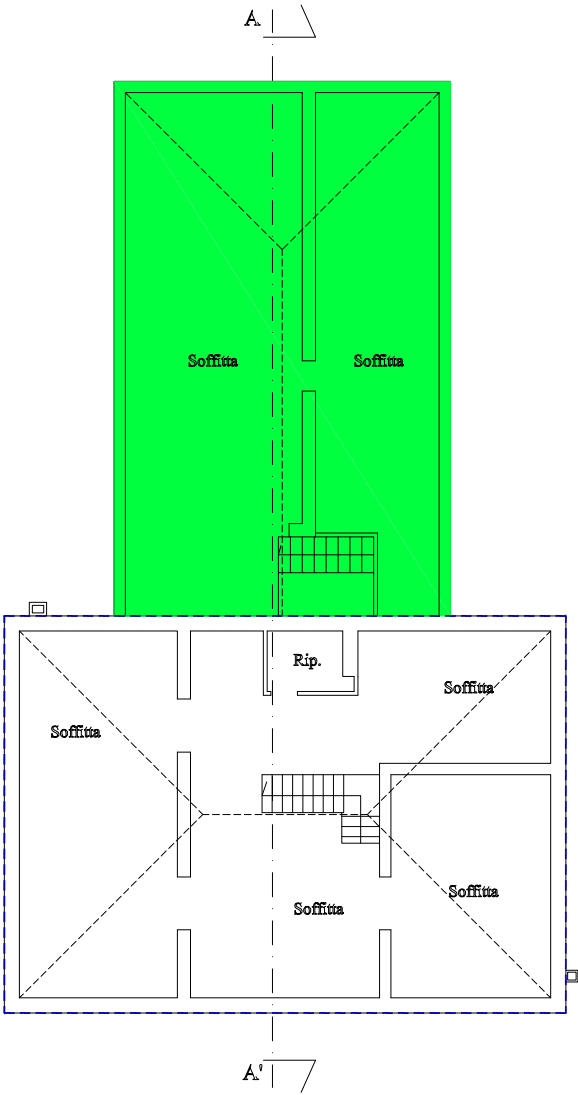
SCHEMA DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'ALBERGO



SCHEMA DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'ALBERGO



SCHEMA DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'ALBERGO



PIANTA PIANO SOFFITTE

CALCOLO CONSISTENZA "PENSIONE LINA"					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Sala colazione/sala tv	42.61	53.96	100%	53.96
2	Office	13.67	18.04	100%	18.04
3	Ripostiglio	5.72	8.71	100%	8.71
4	Cucina	22.56	29.17	100%	29.17
5	Dispensa	14.09	19.51	100%	19.51
6	Cantina	14.49	19.77	100%	19.77
7	Corridoio/vano scale	3.92	5.31	100%	5.31
8	Scannafosso/locale tecnico	11.11	13.96	25%	3.49
	Marciapiede esterno (sub. 6)	16.00	16.00	25%	4.00
	TOTALE				161.96
<i>Piano Terreno</i>					
9	Soggiorno/portineria/ingresso	55.99	68.95	100%	68.95
10	Camera del proprietario	15.69	19.77	100%	19.77
11	Camera del proprietario	13.17	17.17	100%	17.17
12	Doccia comune	2.94	3.89	100%	3.89
13	Servizio personale	2.27	3.39	100%	3.39
14	Camera del personale	8.17	11.29	100%	11.29
15	Camera del personale	8.59	10.97	100%	10.97
16	Corridoio	13.22	16.50	100%	16.50
	Marciapiede esterno (sub. 7)	37.00	37.00	25%	9.25
	Piazzale fronte strada (sub. 9)	143.00	143.00	25%	35.75
	TOTALE				196.93
<i>Piano 1°</i>					
17	Camera + doccia	19.18	24.16	100%	24.16
18	Camera + doccia	18.94	23.92	100%	23.92
19	Camera + doccia	14.10	18.54	100%	18.54
20	Camera + doccia	12.16	16.52	100%	16.52
21	Camera	9.29	11.63	100%	11.63
22	Camera	10.80	14.73	100%	14.73
23	Bagno	2.61	3.61	100%	3.61
24	Guardaroba	6.61	8.46	100%	8.46
25	Corridoio	20.33	22.15	100%	22.15
26	Terrazza fronte Via Baccelli	4.15	4.15	25%	1.04
27	Terrazza laterale	6.78	6.78	25%	1.70
	TOTALE				146.45
<i>Piano 2°</i>					
28	Camera + doccia	19.18	24.16	100%	24.16
29	Camera + doccia	18.94	23.92	100%	23.92
30	Camera + doccia	14.10	18.54	100%	18.54
31	Camera + doccia	12.16	16.52	100%	16.52
32	Camera	9.29	11.63	100%	11.63
33	Camera	10.80	14.73	100%	14.73
34	Bagno	2.61	3.61	100%	3.61
35	Guardaroba	6.61	8.46	100%	8.46
36	Corridoio	20.33	22.15	100%	22.15
37	Terrazza fronte Via Baccelli	4.15	4.15	25%	1.04
38	Terrazza laterale	6.78	6.78	25%	1.70
	TOTALE				146.45
<i>Piano soffitte</i>					
39	Soffitta		155.94	25%	38.99
	TOTALE				38.99
TOTALE SUP. COMMERCIALE					690.78

ALLEGATO 04

Relazione fotografica



Foto 01 – vista del fabbricato oggetto di perizia



Foto 02 – Vista del fabbricato oggetto di perizia



Foto 03 – Vista del fronte del fabbricato oggetto di perizia



Foto 04 – Vista del retro del fabbricato oggetto di perizia



Foto 05 – Vista dei locali a piano seminterrato



Foto 06 – Vista dei locali a piano seminterrato



Foto 07 – Vista dei locali a piano terreno



Foto 08 – Vista dei locali a piano terreno



Foto 09 – Vista dei locali a piano 1°



Foto 10 – Vista dei locali a piano 1°



Foto 11 – Vista dei locali a piano 2°



Foto 12 – Vista dei locali a piano 2°



Foto 13 – Vista della soffitta e del tetto



Foto 14 – Vista della soffitta e del tetto