

**Procedura Esecutiva Immobiliare n°136/2019 R.G.E.**

Creditore Procedente:

Debitore:

**RELAZIONE PERITALE****PREMESSO:**

che con Decreto di fissazione dell'udienza ex art 569 c.p.c dell' 11 gennaio 2020 il giudice dell'esecuzione, dott. Flavio Mennella, nominava quale esperto stimatore ex art.568 c.p.c. la scrivente Dott. Arch., libero professionista con studio in, nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe;

che il 26 gennaio 2020, con il giuramento di rito, la scrivente accettava l'incarico;

che il G.E. Dott Flavio Mennella visto il decreto legge 8 marzo 2020 n°1 ed i successivi decreti recanti misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da Covid 19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria e visti i decreti emessi dal Presidente del Tribunale di Siena e recanti istruzioni in merito ai rinvii delle udienze, ha disposto il rinvio d'ufficio della procedura in data 21/01/2021 .

Alla scrivente esperto stimatore venivano rappresentate in ordine allo svolgimento dell'incarico le seguenti indicazioni:

- 1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'art 567 del co.2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, nonché certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2) Trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato, accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.



- 3) Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo ed acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
- 4) Effettuare visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;
- 5) Se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;
- 6) Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato dei luoghi. Descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando altresì i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante;
- 7) Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;
- 8) Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.
- 9) Provvedere, 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. Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice dell'esecuzione e solo allorché non siano necessari titoli abilitativi;
- 10) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 11) Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte delle amministrazioni competenti, della relativa richiesta.
- 12) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.



- 13) Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt 40 della legge 28 febbraio 1985 n°47 e 46, co. 5 del DPR 6 giugno 2001, n°380, nonché alla luce delle leggi regionali vigenti, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi. Fornire in ogni caso tutte le indicazioni prescritte dall'art.173-bis, co.1, n°7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;
- 14) 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 della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica;
- 15) Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art6 del D.Lgs 19 agosto 2005, n°192 (come modificato dall'art 13 del D.lgs 3 marzo 2011, n°28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ai sensi di quanto previsto dall'art 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;
- 16) Effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC;
- 17) Descrivere, previo accesso unitamente al custode giudiziario se nominato, il compendio immobiliare pignorato, indicando dettagliatamente: comune, frazione, località od altro toponimo, indirizzo (verificandone la correttezza alla luce della toponomastica comunale), numero civico, piano e laddove esistenti scala e interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie netta in metri quadrati, confini, dati catastali attuali, eventuali accessori o pertinenze. Indicare la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.
- 18) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, nel caso da ultimo menzionato, alla formazione dei lotti e procedere (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'ufficio tecnico erariale.



- 19) Dire se l'immobile è pignorato soltanto *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt.577 c.p.c., 846 c.c., nonché dalla legge 3 giugno 1940, n°1078;
- 20) Verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se il compendio sia libero o occupato; acquisendo dal proprietario e dall'eventuale occupante i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicarne la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o, se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisendo il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 22) Segnalare immediatamente (in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo alla luce di quanto previsto dall'art.2923, co.3 c.c.; e fornendo in tal caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della locazione;
- 23) anche in assenza di contratti, quantificare il giusto prezzo della locazione astrattamente ritraibile per il godimento di fabbricati e terreni pignorati;
- 24) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità). Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se i medesimi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), ovvero di usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. Effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art.173-bis, co. 1, n°8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;
- 25) Determinare il valore di mercato del compendio pignorato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento,



secondo il procedimento prescritto dall'art 568, co.2 c.p.c. e, inoltre, considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, se disponibili; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta:

- opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento,
- non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento,
- sempre opponibile se trascritta in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile andrà valutato come se oggetto della stima fosse la nuda proprietà del medesimo).

#### **Ciò premesso:**

la scrivente esperto stimatore:

avendo in data **3 novembre 2020** effettuato l'**accesso-sopralluogo** al compendio pignorato rubricato al N.R.G.E. 136/2019 con il custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione;

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

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

- 1) La scrivente ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'art 567 del co.2 c.p.c., mediante l'esame degli atti presenti nel fascicolo e precisamente ha riscontrato l'esistenza della dichiarazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relativo al compendio pignorato.
- 2) Tra la descrizione attuale del bene immobile pignorato (indirizzo, numero civico, dati catastali) e quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento non si rilevano difformità. Vedasi all'uopo le planimetrie catastali e la visura storica per immobile, allegati tutti alla lettera 'B' e la nota di trascrizione del pignoramento allegata alla lettera 'A'.



- 3) Non si rilevano carenze nella documentazione presentata allegata al pignoramento. Dalla certificazione del notaio Dott. in atti, risulta la provenienza ultraventennale del fabbricato oggetto di pignoramento. L'unità immobiliare catastalmente destinata ad albergo posta nel Comune di Chianciano Terme (SI) in via Le Piane al numero civico 76 al piano S1-T-1-2-3-4 attualmente distinto al Catasto Urbano di Siena al foglio 18 particella 330, risulta essere per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, rogato in data 12 gennaio 2005 dal notaio, atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 31 gennaio 2005 ai nn. 435/279 di formalità, dalla società. Il complesso immobiliare catastalmente destinato ad albergo posto nel Comune di Chianciano Terme (SI) in via Piane al numero civico 76 attualmente distinto al Catasto Urbano di Siena al foglio 18 particella 330 era pervenuto alla società in forza di atto di cessione di quote rogato in data 28 dicembre 1993 dal dottor, atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 12 gennaio 1994 ai n.ri 153/101.
- 4) Sono state effettuate visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto di Siena e sono stati accertati gli attuali dati catastali degli immobili costituenti il compendio pignorato che risultano essere i seguenti:

***Proprietà 1/1:***

**al CATASTO URBANO di Siena**

- unità immobiliare sita in Comune di Chianciano Terme in Via Le Piane n°76 piano S1-T-1-2-3-4 distinta **al foglio 18 del Comune di Chianciano Terme particella 330** zona Cens. 2 Categoria D/2, Rendita Euro 9.993,44.
- 5) Il fabbricato oggetto di pignoramento, posto nel Comune di Chianciano Terme come già evidenziato nella risposta n°4 al quesito del signor G.E. risulta essere accatastato. All'uopo si allegano la visura catastale, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, documentazione allegata alla lettera 'B'.
- 6) Tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza di cui alla risposta al quesito n°3 del signor G.E., e quella desumibile sulla base delle visure catastali storiche degli immobili costituenti il compendio pignorato, si evidenzia che vi è corrispondenza. Tra le planimetrie catastali dell'unità immobiliare costituente il compendio pignorato e lo stato dei luoghi, si rilevano difformità. Le stesse saranno trattate nella risposta al quesito, n°8 ed al quesito n°13 del signor G.E.
- 7) Gli identificativi catastali non includono anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.



- 8) Nello stato dei luoghi rilevato a seguito di accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G. nominato dal G.E. non sono stati rilevati immobili contigui fusi sul piano fisico con quelli pignorati pur conservando autonomi identificativi catastali.
- 9) Si rende necessario un aggiornamento di alcune planimetrie catastali, come sarà evidenziato nella risposta al quesito n°13 del signor Giudice.
- 10) A seguire l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative al compendio immobiliare oggetto di pignoramento:
- Iscrizione contro la, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (debitore non datore di ipoteca il 20 ottobre 1951) del 24/06/2010 - Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano n°649 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal notaio il 21 giugno 2010 repertorio 1846/1321 - in favore di Banca POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO Soc. Coop. con sede in Arezzo P.IVA 00367210515, per la complessiva somma di Euro 210.000,00 (capitale di Euro 105.000,00).
  - Trascrizione contro la società, del 26/06/2019 - Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano n°1903 – pubblico ufficiale Tribunale – Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili a favore di.
- 11) La scrivente ha acquisito le mappe catastali e non ha acquisito i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n°380 poiché nel compendio pignorato non sono compresi dei terreni.
- 12) Le previsioni dello strumento urbanistico comunale, il Piano Operativo approvato dal Consiglio Comunale di Chianciano Terme in data 02.03.2017, relativa al fabbricato alberghiero distinto al C.U. di Siena al foglio 18 particella 330, classifica lo stesso all'interno nel territorio urbanizzato di Chianciano Terme come "*struttura turistico ricettiva*" e come tale essa è normata all'art 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale. L'estratto delle N.T.A. all'art 23 è allegato alla lettera 'D' insieme agli estratti cartografici del P.O. L'area è sottoposta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e rientra nella zona di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale art 6-9 della Relazione di Fattibilità Geologica del Piano Operativo Comunale.





- 13) A seguito di accesso agli atti in materia urbanistico-edilizia, accesso effettuato in data 22 luglio 2020 presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Chianciano Terme, la scrivente ha rinvenuto i seguenti atti autorizzativi relativi all'unità immobiliare pignorata.
- a) Licenza Edilizia 452/6 del 16/04/1954 "Costruzione fabbricato in via Le Piane" proprietà;
  - b) Licenza Edilizia 1357/6 del 01/04/1958 "Costruzione accessori in località Le Piane" proprietà;
  - c) Licenza Edilizia 1627/6 del 19/05/1959 "Completamento fabbricato sito in via Le Piane" proprietà;
  - d) Autorizzazione di abitabilità del 21 giugno 1960 per il fabbricato ampliato in via Le Piane proprietà;
  - e) Licenza Edilizia 2102/6 del 28/07/1961 "Sopraelevazione pensione S.Lucia" proprietà;
  - f) Autorizzazione di abitabilità del 14 giugno 1963 per il fabbricato sopraelevato denominato Pensione S.Lucia in via Le Piane;
  - g) Licenza edilizia 2642/6 del 05/06/64 "Accessorio sul retro della Pensione Santa Lucia";
  - h) Licenza edilizia 2232/6 del 05/04/65 "Accessorio destinato a cucina" proprietà;
  - i) Licenza edilizia 513 del 04/02/75 "Costruzione dispensa in via Le Piane" proprietà;
  - j) Concessione Edilizia n°540/791 del 07/01/1982 "Ampliamento fabbricato isolato in via Le Piane-Costruzione veranda" proprietà;
  - k) Certificato di abitabilità del 02/08/1982 relativa a C.E. 540/791 "Costruzione veranda" del 07/01/1982;
  - l) Concessione edilizia n°544 del 16.11.1983 "Ristrutturazione edilizia Pensione Santa Lucia";
  - m) Certificato di Abitabilità del 5 giugno 1984 relativo a C.E. n°544 del 16.11.1983;
  - n) Concessione edilizia n°339 del 23.12.1986 "Sopraelevazione e ristrutturazione Hotel S.Lucia ";
  - o) Concessione edilizia n°377 del 17.02.1987 "Sopraelevazione e ristrutturazione Hotel S.Lucia";
  - p) Concessione edilizia n°ri 667/726 del 28.07.1987/ 15.09.1987 "Sopraelevazione e ristrutturazione Hotel S.Lucia – Variante finale";
  - q) Certificato di Abitabilità del 04.12.1987 relativo a C.E. n°339 del 23.12.1986, n°377 del 17.02.1987 e n°ri 667/726 del 28.07.1987/ 15.09.1987;
  - r) Concessioni edilizie in sanatoria n.ri 13/1987, 14/1987, 15/1987, 16/1987 del 21 novembre 1992 per aumenti di superfici e modifiche prospettiche;





- s) Concessione edilizia in sanatoria n°12/1987 del 17/03/1997 per aumenti di volume al piano sottotetto con ricavo di locali accessori all'attività alberghiera.
- t) Denuncia di Inizio attività per lavori di demolizione e ricostruzione di muro a retta del piazzale antistante l'Hotel S.Lucia con modifica della posizione per utilizzo dello spazio a parcheggio auto del 14/08/2002 Prot 15440 a nome della sig.ra;
- u) Denuncia di Inizio attività per lavori di demolizione e ricostruzione di muro a retta del piazzale antistante l'Hotel S.Lucia con modifica della posizione per utilizzo dello spazio a parcheggio auto del 16/03/2007 prot 5080 a della società;
- v) Pec del 25/10/2019 Segnalazione Certificata Inizio Attività non edilizia.

Copie di alcuni degli atti autorizzativi visionati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Chianciano Terme sono allegati alla lettera 'D'. Le D.I.A.E. del 2002 e del 2007, secondo quanto riferito alla scrivente durante l'accesso agli atti dall'istruttore tecnico dell'ufficio tecnico del Comune di Chianciano Terme, sono decadute senza avere avuto seguito.

L'amministratore Unico della, in sede di accesso effettuato di concerto con il custode giudiziario dell'IVG, ha evidenziato alla scrivente la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della Sicurezza Antincendio ai sensi dell'art 4 del D.P.R. 01/08/2011 n°151, Rif. Pratica VV.F. n°12127 del 25 ottobre 2019 Prot. n°12790 per l'attività individuata al n°66 A (Alberghi, pensioni, motel, villaggi albergo, ecc., con oltre 25 posti-letto). La scrivente ha quindi effettuato in data 7 gennaio 2021 un accesso agli atti presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Siena relativamente ai documenti allegati a tale Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della Sicurezza Antincendio. La SCIA ed i relativi documenti visionati e successivamente trasmessi via PEC alla scrivente dal Comandante dei Vigili del Fuoco di Siena sono allegati alla lettera 'E'.

Durante l'accesso effettuato di concerto con il custode giudiziario dell'I.V.G., la scrivente ha rilevato una serie di difformità tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata e le planimetrie catastali e le planimetrie allegate agli atti autorizzativi di cui all'elenco precedente. Al piano seminterrato le tramezzature del locale centrale termica nello stato di fatto sono realizzate in maniera diversa a quanto rappresentato graficamente negli atti autorizzativi e catastali ed una porta di accesso è stata tamponata.

A piano terra le tramezzature della zona bar non sono state realizzate fino al soffitto e sono minori come sviluppo, mentre una corte situata nella parte retrostante dell'albergo nello stato di fatto risulta completamente tamponata sia in alto che sul lato aperto, con infissi in metallo e vetro. Ai piani primo, secondo e terzo dell'albergo pignorato sono



presenti nello stato di fatto distribuzioni diverse di alcune tramezzature divisorie delle camere rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e negli atti autorizzativi comunali. Nel piano di copertura, il piano attico, sono presenti varie difformità: il servizio igienico è stato realizzato di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e negli atti autorizzativi comunali e ciò rappresenta un aumento di volume ed una modifica della sagoma. Oltre a questo piccolo aumento di volume ne è stato effettuato un altro di minore entità sempre a livello del piano quarto, nel solarium, dove accanto al volume del servizio igienico è stato realizzato un piccolo corpo di fabbrica, volume non presente nelle planimetrie catastali e negli atti autorizzativi comunali.

I due locali situati al piano attico, catastalmente destinati a camere da letto sono nello stato di fatto un unico locale soggiorno con angolo cottura e camino e con porta finestra che accede nel solarium mentre le due soffitte sono nello stato di fatto utilizzate come camere da letto. I locali situati al piano attico, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, si configurano come un appartamento costituito da due camere da letto, un servizio igienico ed un soggiorno con angolo cottura.

Relativamente alle difformità fin qui evidenziate, costituite da modifiche distributive alle tramezzature interne e da piccoli ampliamenti volumetrici e da piccole modifiche della sagoma dell'edificio, dovrà essere effettuato un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 della Legge Regionale n°65/2014 ed un successivo aggiornamento delle planimetrie catastali. Il costo presumibile per effettuare tale prestazione professionale comprensiva di sanzione amministrativa, di diritti comunali e di diritti catastali è pari ad *Euro 4000*. Relativamente alle modifiche apportate ai locali situati al piano della copertura, dovranno essere ripristinate le destinazioni d'uso di soffitte per tutti i locali situati al piano attico, destinazioni d'uso previste negli elaborati asseverati di cui alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della Sicurezza Antincendio ai sensi dell'art 4 del D.P.R. 01/08/2011 n°151, (Rif. Pratica VV.F. n°12127 del 25 ottobre 2019 Prot. n°12790 per l'attività individuata al n°66 A), così come dovranno essere rispettate tutte le previsioni, prescrizioni ed asseverazioni contenute nella relazione tecnica e negli elaborati grafici facenti parte della S.C.I.A. medesima. Il costo presumibile per ripristinare lo stato documentato negli elaborati grafici a corredo della SCIA ai fini della sicurezza antincendio ha un costo presumibile pari ad *€ 6000* comprensivo dell'aggiornamento delle planimetrie catastali.



- 14) Allo stato attuale, per quanto è stato possibile ispezionare, non si ravvisa la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, ma si rileva la presenza nello stato di fatto in alcuni locali dell'albergo di modifiche rispetto a quanto previsto e dichiarato nella documentazione a corredo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della Sicurezza Antincendio ai sensi dell'art 4 del D.P.R. 01/08/2011 n°151, (Rif. Pratica VV.F. n°12127 del 25 ottobre 2019 Prot. n°12790 per l'attività individuata al n°66 A), difformità delle quali si è trattato nella risposta al quesito n°13 del signor giudice dell'esecuzione, che potrebbero configurare un illecito penale. La scrivente durante i sopralluoghi effettuati non ha rilevato nelle parti che le è stato possibile ispezionare, presenza di rifiuti speciali.
- 15) La scrivente non ha predisposto la certificazione energetica degli edifici di cui all'art 6 del D.Lgs 19 agosto 2005 n°192 e successive modifiche in quanto, già esistente ed allegata al contratto di subaffitto di azienda registrato a Firenze in data 01/08/2019 e la ha allegata alla lettera 'F'.
- 16) La scrivente ha effettuato gli accessi ai fabbricati pignorati unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che le sono state comunicate a mezzo PEC.
- 17) L'unità immobiliare pignorata è un fabbricato indipendente destinato ad attività alberghiera di cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato con circostante resede pavimentato e giardino ed è situato in via le Piane n°76 a Chianciano Terme (SI), confinante con Hotel Garden, e via le Piane, in un'area urbana caratterizzata dalla presenza di pensioni, alberghi ed edifici di civile abitazione. La costruzione originaria del fabbricato risale al 1954 e successivamente, negli anni ottanta, ha subito interventi di sopraelevazione, ampliamento e ristrutturazione interna. L'unità immobiliare è identificata al Catasto Urbano di Siena al foglio 18 del Comune di Chianciano Terme alla particella 330. Al piano seminterrato con accessi diretti dall'esterno sono collocati un locale caldaia, un locale autoclave, un magazzino ed un ulteriore magazzino con cantina. Dal piano seminterrato attraverso una scala esterna ricavata tra i due magazzini si giunge ad una zona a cielo aperto delimitata da ringhiere in metallo situata al livello del piano terra del fabbricato destinato ad albergo dove è situato un piccolo servizio igienico. Attraverso una porta in vetro e metallo si accede ad un corridoio coperto con infissi in metallo e vetro sul quale si aprono i locali stireria, lavanderia, ed un disimpegno. Attraverso una ulteriore scaletta esterna in ferro posizionata lateralmente al servizio igienico si raggiunge il livello del piano primo dell'albergo dove è presente una copertura piana dei locali sottostanti pavimentata, con una superficie complessiva pari a mq 162,14. I locali a piano



seminterrato hanno una superficie commerciale complessiva pari a mq 114,61. Tali locali si presentano in un mediocre stato di conservazione. Presenti infiltrazioni di acqua e distacchi di tinteggiatura ed intonaco. Nel locale caldaia è presente una caldaia alimentata a metano con potenza nominale kW 25,31 secondo quanto dichiarato dal tecnico nell'Attestato di Prestazione Energetica del 26 novembre 2013, attestato allegato alla lettera 'F'. La caldaia dovrebbe essere utilizzata per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda. L'occupante il signor presente durante l'accesso effettuato di concerto con il custode giudiziario dell'IVG ha dichiarato che attualmente tale caldaia così come l'autoclave dell'impianto idrico, non è funzionante. Durante il suo accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Chianciano Terme la scrivente non ha trovato dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici installati nell'intero fabbricato a destinazione alberghiera. La conformità degli impianti installati viene però asseverata ai fini della sicurezza antincendio dal tecnico asseveratore della SCIA Rif. Pratica VV.F. n°12127 del 25 ottobre 2019 Prot. n°12790 per l'attività individuata al n°66 A. Al piano terra si accede da via delle Piane attraverso un piazzale con una superficie di circa 161 mq ed una rampa di scale. Lateralmente è presente una zona a giardino con una superficie di circa mq 153 ed un'ulteriore entrata attraverso una rampa. A questo piano sono collocati una hall, una reception, dei servizi igienici, un ascensore, una sala da pranzo con accesso diretto anche dall'esterno con angolo bar, una cucina, una dispensa, una stireria ed una lavanderia. Il piano terra dell'albergo ha una superficie commerciale complessiva pari a mq 355,28.

Ai piani superiori si accede tramite ascensore o attraverso una scala centrale rispetto alla planimetria dell'albergo. Nei tre piani sono collocate 7 camere da letto con servizi igienici. Ogni camera è dotata di terrazza o di balcone. La superficie commerciale complessiva del piano primo è pari a mq 165,50, stesso dicasi per la superficie commerciale complessiva del piano secondo e del piano terzo. Le camere da letto hanno una superficie utile che va da un minimo di 12,60 mq ad un massimo di 16,60 mq. I servizi igienici hanno una superficie utile di circa 3 mq. Stesso dicasi della superficie dei balconi sul fronte retrostante, mentre i balconi che prospettano su via Le Piane hanno superfici utili maggiori. Al quarto piano è situato il solarium e dei locali con una superficie commerciale complessiva pari a mq 92,70. Durante il suo accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Chianciano Terme la scrivente non ha trovato dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici installati nell'intero fabbricato a destinazione alberghiera. La conformità degli impianti installati viene però asseverata ai fini della sicurezza antincendio dal tecnico



asseveratore della SCIA Rif. Pratica VV.F. n°12127 del 25 ottobre 2019 Prot. n°12790 per l'attività individuata al n°66 A. Le condizioni delle finiture degli ambienti fuori terra dell'albergo sono ordinarie.

- 18) Il compendio pignorato essendo costituito da un fabbricato con destinazione alberghiera con preparazione e somministrazione di alimenti e bevande riservata ai clienti della struttura, può essere venduto in un unico lotto.
- 19) Il compendio fin qui descritto non è pignorato pro-quota.
- 20) Al momento dell'accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G., l'albergo è risultato essere occupato dalla società in forza di contratto di subaffitto di azienda concluso con l'originario affittuario, contratto registrato in data 01/08/2019 della durata di anni 1 (tacitamente rinnovabile alla scadenza di anno in anno) con canone pattuito in € 1000 mensili. Tale contratto è allagato alla lettera 'G'. La suddetta aveva a sua volta concluso in data 12/02/2016 con la società esecutata, la società, un originario contratto di affitto di azienda registrato in data 24/02/2016, tacitamente rinnovabile alla scadenza di anno in anno, con canone mensile pattuito in € 1000. Il contratto di affitto di azienda relativo all'azienda commerciale all'epoca denominata "autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio risulta registrato presso l'Ufficio dei RR.II. di Montepulciano in data 24/02/2016, e quindi in epoca precedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 26/06/2019, al n° 470 serie 1T", ma non risulta essere trascritto. Pertanto il titolo medesimo appare opponibile alla procedura. La scrivente tratterà in ordine alla possibile viltà del canone rispetto al giusto prezzo della locazione, nella risposta al quesito n°22 del signor G.E.
- 21) L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.
- 22) Il canone di affitto pattuito tra le parti nel contratto di locazione ad uso alberghiero è stato fissato in Euro 12.000,00 da pagarsi in n°12 rate mensili di Euro 1.000,00. La scrivente per segnalare al signor giudice dell'esecuzione immobiliare l'adeguatezza o l'inadeguatezza del corrispettivo rispetto al giusto prezzo della locazione, il tutto ex art 2923 co 3 c.c., essendo nel processo valutativo che ne consegue elemento fondamentale la sostenibilità del canone contrattualizzato rispetto al risultato operativo della gestione alberghiera, ha preso visione, effettuando una visura presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Arezzo-Siena, del bilancio d'esercizio della società relativo alla gestione dell'albergo Francesca. Dalla ricerca effettuata è emerso che l'ultimo bilancio aziendale risale al 2015. Sembra che l'attività alberghiera dopo il 2015 sia stata sospesa. Non può quindi essere presa a riferimento la gestione alberghiera come



metodologia valutativa del giusto prezzo della locazione. La scrivente ha effettuato quindi una valutazione tenendo conto della reale situazione del mercato immobiliare alberghiero a Chianciano Terme che è purtroppo particolarmente in crisi: molti sono gli alberghi chiusi ed in stato di abbandono, molti sono gli alberghi fatiscenti – ad esempio anche quelli confinanti con l'albergo Francesca - molti sono gli alberghi oggetto di esecuzioni immobiliari, alcune aree della *zona suburbana termale e turistica* sono ormai interessate dal degrado urbano. Il contesto urbano e conseguentemente il contesto socio economico presente ora a Chianciano Terme incide negativamente sui risultati operativi delle gestioni alberghiere. Per contro i costi dei servizi da offrire, che sono indispensabili in un complesso alberghiero e che devono garantire un minimo standard di qualità, sono invece alti a prescindere dal contesto socio-economico e dalla crisi del settore propria, e particolare, dell'area di Chianciano Terme in cui è inserito l'albergo oggetto di esecuzione immobiliare. Dal che la scrivente, avendo effettuato una ulteriore indagine presso studi commerciali ed agenzie immobiliari del territorio, ha effettuato delle comparazioni con i canoni di affitto di altre strutture alberghiere situate a Chianciano parametrizzando le stesse alle superfici ed alla caratteristiche proprie dell'albergo pignorato. Dal che la scrivente sulla base di tali considerazioni e comparazioni ritiene di poter segnalare che il canone annuale pattuito nel contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano in data 24 febbraio 2016 al n°470 serie 1T di Euro 12.000 non è inferiore di un terzo del giusto. Dal che si evince che il contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano è opponibile alla procedura.

- 23) Esiste un contratto come già evidenziato nella risposta al quesito precedente.
- 24) Sui beni pignorati esistono i seguenti vincoli urbanistici ed edilizi: dalla Carta dei Vincoli del P.O.C. di Chianciano Terme risulta che il complesso immobiliare oggetto di pignoramento rientra nella perimetrazione della zona di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 e nella zona di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale art 6-9 della Relazione di Fattibilità Geologica del Piano Operativo Comunale.
- 25) Il procedimento utilizzato nella valutazione del compendio pignorato da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa



essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato per i fabbricati a destinazione alberghiera. Il valore finale degli immobili è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali nelle strutture turistico-ricettive.

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

L'unità immobiliare pignorata è un fabbricato indipendente destinato ad attività alberghiera di cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato con circostante resede pavimentato e giardino ed è situato in via le Piane n°76 a Chianciano Terme (SI), confinante con Hotel Garden, e via le Piane, in un'area urbana caratterizzata dalla presenza di pensioni, alberghi ed edifici di civile abitazione. La costruzione originaria del fabbricato risale al 1954 e successivamente, negli anni ottanta, ha subito interventi di sopraelevazione, ampliamento e ristrutturazione interna. L'unità immobiliare è identificata al Catasto Urbano di Siena al foglio 18 del Comune di Chianciano Terme alla particella 330. Al piano seminterrato con accessi diretti dall'esterno sono collocati un locale caldaia, un locale autoclave, un magazzino ed un ulteriore magazzino con cantina. Dal piano seminterrato attraverso una scala esterna ricavata tra i due magazzini si giunge ad una zona a cielo aperto delimitata da ringhiere in metallo situata al livello del piano terra del fabbricato destinato ad albergo dove è situato un piccolo servizio igienico. Attraverso una porta in vetro e metallo si accede ad un corridoio coperto con infissi in metallo e vetro sul quale si aprono i locali stireria, lavanderia, ed un disimpegno. Attraverso una ulteriore scaletta esterna in ferro posizionata lateralmente al servizio igienico si raggiunge il livello del piano primo dell'albergo dove è presente una copertura piana dei locali sottostanti pavimentata, con una superficie complessiva pari a mq 162,14. I locali a piano seminterrato hanno una superficie commerciale complessiva pari a mq 114,61. Tali locali si presentano in un mediocre stato di conservazione. Presenti infiltrazioni di acqua e distacchi di tinteggiatura ed intonaco. Nel locale caldaia è presente una caldaia alimentata a metano con potenza nominale kW 25,31 secondo quanto dichiarato dal tecnico nell'Attestato di Prestazione Energetica del 26 novembre 2013, attestato allegato





alla lettera 'F'. La caldaia dovrebbe essere utilizzata per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda. L'occupante il signor presente durante l'accesso effettuato di concerto con il custode giudiziario dell'IVG ha dichiarato che attualmente tale caldaia così come l'autoclave dell'impianto idrico, non è funzionante. Durante il suo accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Chianciano Terme la scrivente non ha trovato dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici installati nell'intero fabbricato a destinazione alberghiera. La conformità degli impianti installati viene però asseverata ai fini della sicurezza antincendio dal tecnico asseveratore della SCIA Rif. Pratica VV.F. n°12127 del 25 ottobre 2019 Prot. n°12790 per l'attività individuata al n°66 A. Al piano terra si accede da via delle Piane attraverso un piazzale con una superficie di circa 161 mq ed una rampa di scale. Lateralmente è presente una zona a giardino con una superficie di circa mq 153 ed un'ulteriore entrata attraverso una rampa. A questo piano sono collocati una hall, una reception, dei servizi igienici, un ascensore, una sala da pranzo con accesso diretto anche dall'esterno con angolo bar, una cucina, una dispensa, una stireria ed una lavanderia. Il piano terra dell'albergo ha una superficie commerciale complessiva pari a mq 355,28.

Ai piani superiori si accede tramite ascensore o attraverso una scala centrale rispetto alla planimetria dell'albergo. Nei tre piani sono collocate 7 camere da letto con servizi igienici. Ogni camera è dotata di terrazza o di balcone. La superficie commerciale complessiva del piano primo è pari a mq 165,50, stesso dicasi per la superficie commerciale complessiva del piano secondo e del piano terzo. Le camere da letto hanno una superficie utile che va da un minimo di 12,60 mq ad un massimo di 16,60 mq. I servizi igienici hanno una superficie utile di circa 3 mq. Stesso dicasi della superficie dei balconi sul fronte retrostante, mentre i balconi che prospettano su via Le Piane hanno superfici utili maggiori. Al quarto piano è situato il solarium e dei locali con una superficie commerciale complessiva pari a mq 92,70. Durante il suo accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Chianciano Terme la scrivente non ha trovato dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici installati nell'intero fabbricato a destinazione alberghiera. La conformità degli impianti installati viene però asseverata ai fini della sicurezza antincendio dal tecnico asseveratore della SCIA Rif. Pratica VV.F. n°12127 del 25 ottobre 2019 Prot. n°12790 per l'attività individuata al n°66 A. Durante l'accesso eseguito di concerto con il custode giudiziario dell'IVG, l'occupante il signor, ha dichiarato che l'impianto termico e l'impianto idrico dell'albergo attualmente non sono funzionanti e necessitano di interventi di manutenzione. La scrivente ha verificato che in un servizio igienico a piano terra l'acqua



non usciva dai rubinetti. Le condizioni delle finiture degli ambienti dell'albergo sono ordinarie.

## **VALUTAZIONE DEI COMPLESSO ALBERGHIERO denominato *HOTEL FRANCESCA***

### **ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE EXTRAURBANO**

#### **a) Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (1° semestre Anno 2020)**

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

**Provincia:** SIENA

**Comune:** CHIANCIANO TERME

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

**Codice di zona:** E2

**Microzona catastale n.:** 2

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Valore Mercato Minimo (€/mq)	Valore Mercato Massimo (€/mq)
Centri Commerciali	890	1250
Magazzini	235	340
Negozi	1150	1600
Pensioni e assimilabili	620	890

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

*Le agenzie immobiliare del territorio consultate hanno fornito dati congrui, stante l'attuale crisi del mercato immobiliare particolarmente sentito nell'ambito alberghiero di Chianciano Terme, con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di strutture aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa simile, i prezzi di mercato per gli alberghi appartenenti allo stesso segmento di mercato (ECONOMY BUDGET 1-2-3 stelle) sono mediamente compresi tra euro 500 ed 800 al mq di superficie commerciale.*



Le caratteristiche costruttive del complesso alberghiero denominato Albergo Francesca, le dotazioni impiantistiche, i servizi presenti, il dimensionamento delle camere, la capacità degli spazi comuni, le superfici e le consistenze, lo stato conservativo, le licenze e le autorizzazioni presenti, aspetti questi descritti nei precedenti paragrafi, la location nelle campagne della Toscana del sud a metà strada tra Roma e Firenze, il contesto circostante di Chianciano Terme caratterizzato però da strutture turistico-ricettive in parte chiuse o con necessità di interventi di rinnovamento, tutto quanto sopra premesso, considerando anche l'attuale crisi del mercato immobiliare, crisi particolarmente presente a Chianciano Terme, si ritiene di poter valutare gli immobili fin qui descritti in **euro 500 al mq di superficie commerciale**.

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

- una detrazione pari ad € 10.000 per le difformità edilizie-urbanistiche catastali e per il ripristino di quanto asseverato nella documentazione tecnica di cui alla SCIA ai fini della sicurezza antincendio del 25 ottobre 2019, difformità riscontrate in sede di sopralluogo con il custode dell'IVG già descritte nella risposta n°13;
- una detrazione pari ad € 10.000 per una revisione-manutenzione degli impianti tecnologici esistenti attualmente non funzionanti secondo quanto dichiarato dall'occupante signor Dagnino Stefano;
- una decurtazione del 10% per le minori garanzie civilistiche.

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

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

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

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

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

- a) 75% locali mansarda (h media minima 2,40 metri)
- b) 60% locali seminterrati abitabili
- c) 50% dell'autorimessa-magazzini



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

#### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

LOTTO UNICO HOTEL VILLA RICCI						
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.	
<b>ALBERGO FRANCESCA p.lla 330</b>						
PIANO TERRA						
Superficie non accessoria	851,78		100%	851,78		
Magazzini		114,61	50%	57,30		
Balconi e terrazze		103,79	25%	25,94		
Resede		25,00	15%	3,75		
		303,32	2%	6,06		
Sotto tetti non abitabili		92,70	35%	32,44		
Solarium		101,00	25%	25,25		
Sup. calpestabile				<u>1.002,52</u>		
TOTALE				<b>1.002,52</b>	<b>€ 500,0</b>	<b>€ 501.260,0</b>
Decurtazione per difformità edilizie-urbanistiche e catastali e ripristini						<b>- € 10.000,00</b>
Decurtazione per revisione-manutenzione impianti tecnologici						<b>- € 10.000,00</b>
Decurtazione del 10% per minori garanzie civilistiche						<b>- € 50.126,00</b>
<b><u>Valore complessivo da riportare in asta</u></b>						<b>€ 431.134,00</b>

***Il valore complessivo da riportare in asta è pari ad € 431.134,00***

***(Diconsi Euro Quattrocentotrentunomilacentotrentaquattro//00)***

In ossequio a quanto richiesto, copia della presente relazione peritale completa di allegati è stata trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata al creditore



precedente, al debitore esecutato ed al custode giudiziario almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'adozione delle determinazioni di vendita ex art 569 c.p.c. rammentando ai destinatari che potranno far pervenire presso la scrivente note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 15 giorni prima della predetta udienza. La relazione peritale verrà quindi trasmessa a:

## **CONCLUSIONE**

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 20 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 9 gennaio 2021

**L'ESPERTO ESTIMATORE**



