TRIBUNALE DI SIENA

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare [redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva R.G.E. 97/2024

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

Il sottoscritto Geometra Andrea Cappelli, nato a Chianciano Terme (SI) il 06.05.1975 – Cod. Fisc. CPP NDR 75E06 C608M ed ivi residente, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al numero 992 ed altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siena, in data 09.02.2025 veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E. 97/2024 (Provvedimento di Nomina reso il successivo 10 Febbraio 2025), prestando il proprio giuramento di rito (Verbale di Accettazione dell'Incarico e Giuramento dell'Esperto Estimatore in data 12.02.2025 – acquisito lo stesso giorno nel Fascicolo Telematico) al fine di provvedere all'espletamento dei compiti ai sensi del vigente c.p.c.; In conformità all'incarico ricevuto, esaminate le formali indicazioni e disposizioni dell'ill.mo Giudice, analizzata preventivamente la documentazione agli Atti ed effettuate le opportune indagini, nonché tutte le ulteriori attività richieste, il sottoscritto espone quanto di seguito:

1) Verifica completezza dei documenti

Successivamente alla data di affidamento dell'incarico si è proceduto alla estrazione in copia della documentazione allegata alla Procedura Esecutiva per le opportune verifiche di tipo formale; Il sottoscritto dichiara che la documentazione agli atti, comprendente una dettagliata Certificazione Notarile, evidenzia in modo chiaro i beni oggetto di Pignoramento, nonché un riepilogo delle Iscrizioni, Trascrizioni e Variazioni nei venti anni anteriori rispetto al medesimo; il sottoscritto attesta la rispondenza dei dati indicati nell'Atto di Pignoramento:

Pignoramento della Piena Proprietà

su Unità Immobiliare in Comune di Chianciano Terme (SI):

Fg. 18 P.lla 295 Sub. 3 (Cat. D/2 – Alberghi, Pensioni e/o simili)

tale identificazione catastale deriva dalla soppressione degli originari Subalterni 1 e 2, avvenuta con Variazione Catastale N.7776.1/1985 in data 24.10.1985 (in Atti dal 11.12.1995); si evidenzia che la Particella Catastale 295 non è provvista di Elaborato Planimetrico C.F., allo stato non necessario in quanto il Subalterno 3 oggetto di Pignoramento rappresenta l'unica unità immobiliare insistente sulla Particella (costituendone l'intera estensione), segnalando tuttavia che la Relazione Notarile agli Atti della Procedura necessita della seguente opportuna integrazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5ff52832c1cc525

- con Atto Costitutivo della [redacted] – ai rogiti del [redacted] / Notaio in [redacted], Repertorio 54.325 in data 28.12.1981 (Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano al R.P. 98-1982) fu conferito (da parte [redacted] – Proprietario) l'immobile c.d. [redacted], all'epoca rappresentato dai Subalterni 1 e 2 della Particella 295 nel Foglio 18;

inoltre, avendo riscontrato una non completa ricostruzione delle mutazioni anagrafiche relative alla Società (rilevabili peraltro anche dalla Visura Storica Catastale, ove sarebbe stata introdotta una Riserva da parte dell'Ufficio per "inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi"), il sottoscritto fornisce di seguito breve elenco delle variazioni rilevate dalla data di costituzione della medesima (contestuale conferimento del Bene) fino ad oggi:

- 28.12.1981 Costituzione [redacted] (Atto Pubblico [redacted] – Notaio in [redacted], Repertorio 54.325 in data 28.12.1981 – Trascritto al R.P. 98-1982) e conferimento dell'immobile;
- Variazione di Denominazione del 17.08.1994 (effetto dal 27.07.1994 – dati rilevati da Visura Camerale Storica) in [redacted]" – Mutazione evidentemente non soggetta a Trascrizione;
- Variazione di Denominazione o Ragione Sociale del 13.03.2000 (Scrittura Privata Autenticata dal [redacted] – Notaio in [redacted], Repertorio 92.074 in data 13.03.2000 – Trascritta al R.P. 942-2000) in [redacted];
- Variazione di Denominazione del 07.12.2001 (Scrittura Privata Autenticata dal [redacted] – Notaio in [redacted], Repertorio 69.432 in data 07.12.2001 – Trascritta al R.P. 72-2002) in [redacted]";
- Trasformazione di Società del 18.04.2005 (Atto Pubblico [redacted] – Notaio in [redacted], Repertorio 74.669 in data 18.04.2005 – Trascritto al R.P. 1320-2005) in [redacted]

con le seguenti precisazioni:

- Il Codice Fiscale della Società non risulterebbe mai mutato;
- L'odierna Intestazione Catastale non risulta aggiornata con l'ultimo passaggio di Mutazione Societaria (Bene ancora intestato alla precedente [redacted].);
- La Riserva introdotta dall'Ufficio per "inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi" è riferita, a parere del sottoscritto, alla carenza di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

documentazione (Voltura Catastale C.F.) relativa all'Atto di Costituzione della Società, quest'ultima avvenuta in data 28.12.1981;

In coerenza alle disposizioni ricevute, tale situazione (Intestazione Catastale non aggiornata) è già stata formalmente segnalata dal sottoscritto con propria Nota 31.10.2025, inoltrata preventivamente al Creditore Procedente e depositata agli Atti della Procedura a pari data.

2) Documentazione Integrativa

Così come disposto, in allegato alla presente sono depositati:

- Copia della Planimetria Catastale in Atti;
- Copia Titolo di Provenienza a coprire il ventennio – originario Atto Costitutivo della [redacted] – ai rogiti del [redacted] / Notaio in [redacted], Repertorio 54.325 in data 28.12.1981 (Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano al R.P. 98-1982) con conferimento dell'immobile c.d. [redacted] nella rappresentazione catastale dell'epoca;
- Copia delle Planimetrie allegate all'ultimo Progetto approvato (Variante Finale alla D.I.A.E. Prot.11.943-2000 e precedente D.I.A.E. Prot.24.904-1996);

il sottoscritto precisa che le rappresentazioni grafiche delle Pratiche Edilizie risultano sostanzialmente coincidenti con quelle agli Atti Catastali.

3) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli ai fini della presente E.I.

Con riferimento alla data del Pignoramento e tenuto conto di quanto già indicato nella Relazione Notarile agli Atti, i beni oggetto di Procedura Esecutiva risultano gravati dalle seguenti Formalità Pregiudizievoli:

- Domanda Giudiziale R.P. 3016 del 23.11.2010, derivante da Accertamento Simulazione Atti Rep.5970 del 01.08.2009 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Chieti (CH), a favore [redacted] – C.F. [redacted], [redacted] – C.F. [redacted], [redacted] – C.F. [redacted], contro [redacted] – C.F. [redacted], gravante sulla Proprietà della consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare;
- Ipoteca Giudiziale R.P. 463 del 02.08.2016, derivante da Atto Giudiziario Rep.2854 del 02.09.2015 / Sentenza di Condanna – Pubblico Ufficiale Tribunale di Pescara (PE), iscritta per Euro 60.000,00 di cui Euro 30.000,00 per capitale, a favore [redacted] – C.F. [redacted], contro [redacted] – C.F. [redacted] (da Visura Camerale – [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5ff52832c1cc525

Accomandante della [redacted] – C.F. [redacted]), gravante per la quota di 1/3 del Diritto di Proprietà sulla consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare;

- Ipoteca Volontaria R.P. 18 del 10.01.2017 (rinnovazione della precedente Iscrizione R.P.44 del 21.01.1997), iscritta per complessivi Euro 335.696,98, derivante da originaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (Atto [redacted] – Notaio in [redacted], Rep.51.448-1997) per Importo Capitale di Euro 113.620,51 a favore di [redacted] – C.F. [redacted] e [redacted] – C.F. [redacted], contro [redacted] – C.F. [redacted] e [redacted] – C.F. [redacted], gravante sull'intera piena Proprietà della consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare (Fg.18 P.lla 295 Sub.3 – U.I.U. identificata nella formalità precedente dai Sub.1 e 2 della medesima P.lla);
- Ipoteca Giudiziale R.P. 51 del 30.01.2024, derivante da Decreto Ingiuntivo Rep.266 del 23.02.2017 / Autorità Emittente Tribunale di Siena (SI), iscritta per Euro 150.000,00 di cui Euro 74.203,81 per capitale, a favore di [redacted] – C.F. [redacted], contro [redacted] – C.F. [redacted], gravante sull'intera piena Proprietà della consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare;
- Trascrizione R.P. 2935 del 12.07.2024, derivante da Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare Rep.1141 in data 27.05.2024 del Tribunale di Siena, a favore del Creditore Procedente [redacted] – C.F. [redacted], contro [redacted] – C.F. [redacted], gravante sull'intera piena Proprietà della consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare;

Il sottoscritto attesta la corrispondenza del Pignoramento alla reale consistenza dei Beni, nonché la corretta continuità catastale, con sola eccezione per il mancato aggiornamento di Intestazione (si veda quanto relazionato in risposta al precedente Quesito 1).

4) Esistenza Vincoli e Oneri Condominiali

La consistenza immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva non fa parte di un Condominio formalmente riconosciuto.

5) Esistenza di Diritti Demaniali (di superficie o servitù pubbliche)

Non sono rilevati formali elementi in merito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

6) Ulteriori Formalità, Vincoli e Oneri non opponibili

Non sono rilevati ulteriori formali elementi in merito.

7) Descrizione dell'Immobile Pignorato

Struttura Turistico-Ricettiva terra-tetto, posta nel Comune di Chianciano Terme (SI) in Via dei Colli Civ.65, all'interno di quartiere decentrato a destinazione mista (contesto prevalentemente Residenziale, con presenza di piccole e medie strutture alberghiere), con doppio accesso dalla viabilità pubblica attraverso strade private o corti di altrui proprietà; trattasi di costruzione contigua a ulteriore Fabbricato Ricettivo, quest'ultimo visivamente rilevato in stato di presunta manutenzione; la consistenza oggetto di Pignoramento, comprendente più porzioni coperte e scoperte, è dotata di collegamenti verticali omogenei su tutti i livelli (Vano Scala e Impianto Ascensore dal Piano Seminterrato al Piano Terzo-Sottotetto) e risulta così composta:

PIANO TERRA (quota leggermente rialzata)

Ampio Lastrico (copertura piana di locali seminterrati) prospicente l'ingresso della costruzione e collegato al sottostante resede esclusivo da piccola scala scoperta, Locale di Ingresso (su Vano Scala) a quota stradale, breve rampa di scale interna con termine su Locali di Soggiorno, Angolo Bar, Ufficio, Due Camere da Letto (riservate presumibilmente alla gestione), oltre servizi igienici (N.4 Bagni) e balconi; Altezza Interna prevalente di Piano Mt.3,15;

PIANO SEMINTERRATO

Resede Esclusivo lungo due lati della Costruzione, adibito a verde e parcheggio, costituente prolungamento naturale di ulteriore resede (altrui proprietà adiacente, non oggetto di Esecuzione Immobiliare) su cui si rileva passaggio carrabile verso viabilità secondaria di accesso; piccola scala scoperta di collegamento al sovrastante Lastrico del Piano Terra), Ripostiglio Sottoscala, e plurimi ingressi ai locali della Struttura (identificabili su due distinte zone); Prima Zona (sottostante il corpo di fabbrica principale pluripiano) costituita da Ingresso-Disimpegno, Cucina, Office, Locale Tecnico, ampia Sala da Pranzo, oltre servizi igienici (N.2 Bagni) e Vano Scala Interno; Seconda Zona (sottostante il Lastrico del Piano Terra) costituita da Locali Accessori e Tecnologici (N.2 Magazzini – N.2 Dispense e Disimpegno), collegata internamente alla struttura principale e accessibile anche dal resede esterno; N.2 ulteriori Vani Tecnologici (Ex Centrale Termica e Vano Macchine Ascensore) parzialmente interrati, con distinti accessi autonomi dal Resede; Altezza Interna prevalente di Piano Mt.3,10;

PIANO PRIMO

N.7 Camere da Letto, tutte dotate di Servizio Igienico privato, oltre Accessori (Disimpegno, Ripostiglio, Vano Scala, Ascensore) e Balconi Esterni; Altezza Interna di Piano Mt.3,05;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5ff52832c1cc525

PIANO SECONDO

N.7 Camere da Letto, tutte dotate di Servizio Igienico privato, oltre Accessori (Disimpegno, Vano Scala, Ascensore) e Balconi Esterni; Altezza Interna di Piano Mt.3,00;

PIANO TERZO (Sottotetto)

N.8 Camere da Letto e N.2 Servizi Igienici Comuni, oltre Accessori (Disimpegno, Ripostiglio, Vano Scala, Ascensore); Altezze Interne di Piano variabili da Mt.1,15 circa a Mt. 2,75 circa;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Trattasi di Costruzione mantenente ancora oggi tracce di una conformazione Architettonica e Strutturale tipica degli edifici risalenti agli Anni '50 (caratteristiche di prima edificazione parificate alla Civile Abitazione), successivamente rimaneggiati e ampliati, fino ad assumere una complessiva configurazione di Albergo: Strutture Portanti miste in Muratura Portante e/o Cemento Armato, Copertura a doppia Falda inclinata, Facciate Esterne con rivestimenti a Mattoncini e/o intonacate (fatta eccezione per alcune porzioni al Piano Seminterrato rivestite in Pietra); Infissi Esterni di Legno e/o Alluminio Anodizzato con interposti vetri (per lo più di tipo semplice), quasi totalmente dotati di elementi oscuranti (Avvolgibili in Pvc);

LIVELLO DI FINITURA COMPLESSIVO

Internamente caratterizzato da pareti intonacate e tinteggiate al civile, pavimenti e rivestimenti di Monocottura e/o Gres Porcellanato, pezzi sanitari di tipo commerciale, Scala interna rivestita con lastre di Marmo, porte di legno tamburato; in generale privo di qualsiasi elemento architettonico di particolare pregio; Esternamente il resede presenta finiture miste: in parte cementato (Fronte Ingresso e Ala Est) e in parte rifinito con pietrisco fine (Ala Sud – sostanzialmente adibita a Parcheggio), su cui si rilevano alcune piante di alto fusto;

STATO DI CONSERVAZIONE

In generale mediocre, tenuto anche conto dello stato di sostanziale abbandono; alcune porzioni in stato conservativo pessimo, con presenza di fenomeni diffusi di umidità in risalita sulle murature (più o meno accentuati sui locali al Piano Seminterrato), infiltrazioni meteoriche generalizzate e umidità di contatto contro-terra su tutti i locali accessori sottostanti il Lastrico fronte ingresso, infiltrazioni dal solaio di copertura al piano terzo; sul vano scala ed in generale ai Piani 1-2-3 è stata rilevata in sede di primo accesso una delicata situazione di insalubrità degli ambienti, dovuta alla infestazione dei locali da parte di volatili (provenienti da numerosi infissi danneggiati), nonché presenza di carcasse e strati considerevoli di guano, particolarmente concentrati al Piano Terzo; Allo stato odierno i locali sono già stati sanificati;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

Consistenze Generali:

PIANO SEMINTERRATO

- Locali Principali Area Corpo Principale — Sup. Lorda Mq. 175 circa
- Locali Accessori Area Corpo Separato — Sup. Lorda Mq. 75 circa
- Vani Tecnologici Esterni — Sup. Lorda Mq. 20 circa
- Resede — Sup. Lorda Mq. 380 circa

PIANO TERRENO

- Ambienti e Accessori Zona Giorno — Sup. Lorda Mq. 177 circa
- Lastrico Piano Fronte Ingresso — Sup. Lorda Mq. 73 circa
- Balconi Esterni — Sup. Lorda Mq. 15 circa

PIANO PRIMO

- Camere e Servizi — Sup. Lorda Mq. 175 circa
- Balconi Esterni — Sup. Lorda Mq. 12 circa

PIANO SECONDO

- Camere e Servizi — Sup. Lorda Mq. 175 circa
- Balconi Esterni — Sup. Lorda Mq. 12 circa

PIANO TERZO

- Camere e Servizi — Sup. Lorda Mq. 175 circa

Ai fini di una migliore illustrazione dei luoghi si rimanda comunque all'attenta visione della Documentazione Fotografica allegata.

8) Corrispondenza del Bene rispetto ai contenuti del Pignoramento

L'immobile corrisponde esattamente alla consistenza indicata nella Trascrizione del Pignoramento (Rif. Trascrizione R.P. 2395-2024):

C.F. Comune di Chianciano Terme (SI)	Fg. 18	P.lla 295	Sub. 3
	Cat. D/2	Rendita Cat.	€ 7.788,17

U.I.U. derivante dalla soppressione dei Subalterni 1 e 2 della medesima Particella, nel preciso stato di Fatto e di Provenienza.

9) Eventuali necessarie Variazioni Catastali

La Consistenza Immobiliare risulta sostanzialmente conforme alle rappresentazioni catastali in Atti; al riguardo si precisa che in sede di sopralluogo venivano riscontrate alcune lievi modifiche interne dei locali; dette incongruenze, rilevabili peraltro anche rispetto ai Progetti Edilizi, non rappresentano condizioni tali da prescrivere il deposito di una Variazione Catastale, poiché non incidenti ai fini del classamento già in Atti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5ff52832c1cc525

L'intera consistenza immobiliare oggetto di Pignoramento deve pertanto ritenersi conforme dal punto di vista catastale, mentre ai fini della vendita saranno predisposte delle idonee Planimetrie con indicazione delle incongruenze rilevate.

10) Utilizzazione Prevista dallo Strumento Urbanistico

Nel premettere che lo Strumento Urbanistico Vigente del Comune di Chianciano Terme (Piano Operativo Comunale Vigente) identifica l'intero Comparto (ove insiste il Fabbricato oggetto di Esecuzione Immobiliare) come Isolato Urbano 48M, contraddistinto da più campiture, tra cui quella delle c.d. "Strutture Ricettive" (comprendente più edifici, compreso quello in esame), fermo restando il rispetto di tutti i relativi parametri / standard edilizi-urbanistici e i limiti prescritti, nonché ulteriori specifiche norme di settore, risultano ammissibili le seguenti utilizzazioni (Categorie Funzionali – Rif. Artt. 23-50-51 N.T.A. Vigenti):

- Residenziale;
- Industriale-Artigianale;
- Commerciale al Dettaglio;
- Turistico-Ricettiva;
- Direzionale e di Servizio;
- Agricola e Funzioni connesse ai sensi di Legge;

con precise limitazioni prescritte dall'Art.51 Comma 4 Lettera b (Isolati Urbani contraddistinti dalla sigla M interni all'U.T.O.E. 1a).

11) Conformità Urbanistica-Edilizia

La Consistenza Immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta edificata e successivamente trasformata a seguito di rilascio e/o deposito delle seguenti abilitazioni edilizie:

- Licenza Edilizia 526/13 in data 5 Novembre 1954, con successivo rilascio di Autorizzazione all'Abitabilità del 13.08.1957;
- Licenza Edilizia approvata con Nota U.T. 30.01.1958, con successivo rilascio di Autorizzazione all'Abitabilità del 24.02.1960;
- Licenza Edilizia 2218/13 in data 22.02.1962, con successivo Verbale di Visita dell'Ufficiale Sanitario in data 03.06.1968;
- Autorizzazione approvata con Nota U.T. 03.01.1963 (Muro di Sostegno);
- Licenza Edilizia 168/13 in data 25.11.1968, con successivo rilascio di Autorizzazione all'Abitabilità del 21.07.1975 e del 20.05.1976;
- Autorizzazione Edilizia N.181 in data 17.04.1976;
- Autorizzazione Edilizia del 17.01.1979 (Facciata Esterna);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

- Concessione Edilizia N.80 in data 16.02.1980;
- Concessione Edilizia N.313 in data 23.01.1985, con successivo rilascio del Certificato di Uso in data 15.06.1985;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio L.47-1985) N.501-1988 in data 03.06.1988;
- Autorizzazione Edilizia del N.322-1986 in data 16.10.1986 e successiva Autorizzazione Edilizia per Variante in Corso d'Opera N.365-1986 del 22.11.1986;
- Autorizzazione Edilizia N.181 del 18.05.1990 (Sostituzione Insegna);
- Autorizzazione Edilizia N.265 del 19.07.1991 (Sostituzione Insegna);
- Comunicazione Asseverata per Modifiche Interne, ai sensi dell'Art.26 L.47-1985, depositata il 23.01.1992 al Protocollo 1247;
- Denuncia per l'Inizio dell'Attività Edilizia Prot.24.904 in data 19.11.1996;
- Denuncia per l'Inizio dell'Attività Edilizia Prot.11.943 in data 10.06.2000 e successivo deposito di Stato Finale dell'Opera Prot.11.646 in data 12.06.2001, contestuale alla Comunicazione di Fine Lavori;
- Comunicazione Inizio Lavori con carattere d'urgenza Prot.6147 in data 27.03.2001, successivamente integrata da Denuncia per l'Inizio dell'Attività Edilizia Prot.7604 in data 13.04.2001 (Muro a Retta – Resede);
- Attestazione di Abitabilità complessiva del Fabbricato, depositata con Prot.1568 in data 23.01.2002 (Rif. Pratiche A.E. 322-1986 / A.E. 365-1986 / C.E. Sanatoria 501-1988 / Art.26 Prot.1.247-1992 / D.I.A.E. Prot.24.904-1996 / D.I.A.E. Prot.11.943-2000), la cui efficacia è stata sospesa per formale richiesta integrazioni Prot.4.155 in data 28.02.2002, non prodotte;
- Autorizzazione Edilizia 10.05.2002 (Insegna);

CONSIDERAZIONI

L'ultima Pratica rilevata sul Fabbricato (Attestazione di Abitabilità Prot.4.155-2002), di interesse complessivo per l'intera costruzione, sarebbe stata sospesa (quindi non efficace) a fronte della formale richiesta di integrazione documentale da parte del Comune – documentazione non prodotta, più precisamente:

- Comunicazione di Fine Lavori e Dichiarazione di Conformità su tutti i Piani interessati dall'Abitabilità;
- Certificato di Prevenzione Incendi (per Attività con Posti Letto superiori a 25);

E' evidenza che per la produzione del primo gruppo documentale (Fine Lavori e Dichiarazione di Conformità) non esistessero problematiche di tipo Tecnico, tenuto conto della sostanziale corrispondenza del Fabbricato alle varie Legittimazioni;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

In merito al secondo gruppo documentale richiesto (Certificato di Prevenzione Incendi) sarebbe invece rilevato e/o dedotto quanto segue:

- In sede di sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario venivano constatate alcune lievi modifiche interne alla struttura (presenza di aperture con "Porte Tagliafuoco" ai piani Seminterrato, Terreno e Secondo, sul muro comune di confine con la Struttura Alberghiera contigua, quest'ultima rilevata di altra proprietà e in ogni caso esclusa dal Pignoramento);
- Dette incongruenze, di natura marginale e non costituenti illecito penale, risultano accertate sia rispetto alla Planimetria Catastale agli Atti, sia dal confronto con i Progetti allegati all'ultima Abilitazione Edilizia;
- Non potendo disporre di ulteriori notizie e/o riscontri in merito (stante la reiterata assenza del Debitore Esecutato durante gli accessi), il sottoscritto può solo desumere che dette modifiche siano state effettuate solo successivamente alla richiesta di integrazione documentale da parte del Comune (Pratica Abitabilità Prot.4.155-2002), trattandosi di lavori o adeguamenti evidentemente ritenuti utili al conseguimento del Certificato di Prevenzione Incendi;
- Sebbene dette modifiche risultino di per sé rientranti nelle casistiche delle c.d. "Tolleranze Costruttive" – Art.34 Bis Comma 2 Bis D.P.R. 380-2001 e Art.198 Comma 3 Bis L.R.T. 65-2014, il sottoscritto procederà comunque alla quantificazione dei costi necessari al ripristino dello stato progettuale autorizzato (chiusura porte), ritenendo che la messa in comunicazione tra le due Strutture Ricettive (anche sotto forma di adeguamento normativo per il conseguimento del C.P.I.) possa mantenersi solo a fronte di un Progetto Unitario condiviso con la Proprietà confinante (non formalmente rilevato) e sottoposto ai conseguenti adempimenti di Legge;
- Ogni possibile diversa valutazione in merito potrà invece essere presa in esame dal futuro acquirente in funzione della Tipologia di nuova Licenza per Struttura Ricettiva e capienza complessiva di ospiti (ad esempio per Attività con Posti Letto inferiori alle 25 unità non sussiste obbligo di conseguimento del C.P.I.);

CONCLUSIONI

- Il Fabbricato oggetto di Esecuzione Immobiliare deve ritenersi attualmente privo di Autorizzazione per l'Abitabilità e/o l'Uso, sia per carenze dal punto di vista documentale, sia per lo stato di accertata insalubrità degli ambienti e in generale per i lavori necessari alla sua corretta rimessa in pristino e fruibilità (manutenzioni generalizzate sull'intera consistenza, ivi compresi gli eventuali interventi dal punto di vista impiantistico, comprese le certificazioni per rimessa in funzione e collaudi);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

- Dal punto di vista Edilizio-Urbanistico la Costruzione non può che ritenersi sostanzialmente conforme;

12) Stato di Occupazione del Bene

Come accertato in sede di primo accesso con il Custode Giudiziario in data 19.06.2025 (successiva all'esito negativo in data 11.06.2025), il Bene non risulta occupato, né utilizzato dal Debitore, essendo peraltro rilevato in stato di sostanziale abbandono.

13) Certificazioni Anagrafiche

Nessun elemento di rilevanza in merito.

14) Accertamento Occupazione Ex Coniuge o Coniuge Separato

Nessun elemento di rilevanza in merito.

15) Precisazioni Impiantistiche / A.P.E.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto Elettrico Autonomo inattivo;
- Impianto Idrico Autonomo inattivo;
- Impianto Termico Autonomo inattivo e certamente meritevole di interventi (il generatore di calore potrà essere riattivato solo previo recupero delle necessarie certificazioni di conformità, libretto di manutenzione, oltre indispensabili prove di corretto funzionamento e collaudo da parte di Tecnico Specializzato e Abilitato);

In relazione all'Art.6 – D.Lgs 19 Agosto 2005 n.192 (come modificato dall'Art.13 – D.Lgs 3 Marzo 2011 n.28) e succ., verificata l'inesistenza agli Atti di formale Certificazione Energetica, necessaria e prescritta per la Struttura Alberghiera, sia ai fini della valutazione immobiliare, sia in previsione del successivo trasferimento, in data 24.10.2025 è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – Codice Id 0000951522, a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositato lo stesso giorno al SIERT, dal quale emerge che all'Unità Immobiliare descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI) nel Foglio 18 dalla P.lla 295 Sub.3 è stata attribuita Classe Energetica "G" – Kwh/Mq. Anno 337,30 con precisazione che per effetto di Generatore di Calore inattivo, privo di Certificazione e Libretto di Manutenzione, si è proceduto al calcolo energetico con utilizzo di Vettore Energia Elettrica, oltre formale segnalazione all'Ente Preposto su quanto rilevato.

16) Eventuale formazione di più Lotti.

Sostanzialmente impossibile la formazione di più Lotti.

17) Stima del Valore di Mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5ff52832c1cc525

Per procedere alla determinazione del valore di mercato del bene è stata ritenuta congrua la scelta del criterio di stima sintetico-comparativo, mediante l'attribuzione di valori unitari al Mq. di superficie commerciale, nel rispetto delle normali logiche di mercato per compravendite di immobili similari; A tal proposito il sottoscritto precisa quanto segue:

- Il Pignoramento è attivato sul Diritto di Piena Proprietà del Bene Immobile e non sull'Azienda Alberghiera (di norma comprendente Licenze, Attrezzature ecc.);
- I dati relativi a compravendite effettivamente rilevabili sul mercato per le Aziende Turistico-Ricettive risultano difficilmente applicabili alla fattispecie in esame (il trasferimento di Strutture Alberghiere avviene quasi esclusivamente sotto forma di "Cessioni Aziendali", "Conferimenti", Trasferimenti di Quote Societarie", "Leasing" ed in generale sotto qualsiasi altra forma di Negozio, fuorché la Compravendita diretta);
- Le suddette forme di trasferimento (come detto operate su Aziende e con Prezzi applicati "a camera") tengono conto delle più svariate "esigenze di bilancio", troppo incoerenti rispetto ai valori meramente edilizi di costruzione;

Oltretutto l'attuale andamento del mercato turistico locale non permette valutazioni alternative con sufficiente livello di approssimazione (Es. Stime di tipo Analitico, legate alla capitalizzazione di Redditi Presunti, in ogni caso riferibili ad "Aziende");

Per quanto sopra esposto si procederà con valutazione del Bene Immobile, nel preciso stato in cui esso attualmente si trova, con pulizia e sanificazione già effettuate, mediante l'utilizzo di Valori Unitari espressi al Mq. di superficie commerciale o ragguagliata, tenuto anche conto della potenzialità di riconversione del Bene rispetto alle ulteriori Categorie Funzionali ammesse dallo Strumento Urbanistico Vigente;

<u>Analisi del Mercato</u>

Ai fini di una corretta valutazione, che tenesse conto della particolare situazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ha ritenuto utile in primo luogo una attenta indagine preliminare dei valori di riferimento sui principali ed immediati canali informativi (siti web e riviste specializzate nel settore), messi a confronto con le informazioni di carattere generale ricevute da Agenzie Immobiliari locali ed infine, dopo un prudente studio dei risultati e una verifica comparativa con i parametri medi O.M.I. Provinciali, ha confrontato i risultati con quelli determinati in via discrezionale, ritenendo congrua l'applicazione dei seguenti valori unitari riferiti alla condizione del bene, tenuto conto dell'ubicazione, servizi, del contesto e caratteristiche complessive dell'Abitato circostante nonché, più in generale, dello stato conservativo rilevato:

- Superficie Lorda Commerciale € 350,00 x Mq. (nel preciso stato rilevato)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5ff52832c1cc525

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Calcolo delle c.d. Superfici Ragguagliate (Superficie Lorda Commerciale)

PIANO SEMINTERRATO

- Locali Principali Area Corpo Principale

  Sup. Lorda Mq. 175 circa = Mq. 175,00
- Locali Accessori Area Corpo Separato

  Sup. Lorda Mq. 75 circa x 50% = Mq. 37,50
- Vani Tecnologici Esterni

  Sup. Lorda Mq. 20 circa x 30% = Mq. 6,00
- Resede

  Sup. Lorda Mq. 380 circa x 5% = Mq. 19,00

PIANO TERRENO

- Ambienti e Accessori Zona Giorno

  Sup. Lorda Mq. 177 circa = Mq. 177,00
- Lastrico Piano Fronte Ingresso

  Sup. Lorda Mq. 73 circa x 15% = Mq. 11,00
- Balconi Esterni

  Sup. Lorda Mq. 15 circa x 1/3 = Mq. 5,00

PIANO PRIMO

- Camere e Servizi

  Sup. Lorda Mq. 175 circa = Mq. 175,00
- Balconi Esterni

  Sup. Lorda Mq. 12 circa x 1/3 = Mq. 4,00

PIANO SECONDO

- Camere e Servizi

  Sup. Lorda Mq. 175 circa = Mq. 175,00
- Balconi Esterni

  Sup. Lorda Mq. 12 circa x 1/3 = Mq. 4,00

PIANO TERZO

- Camere e Servizi

  Sup. Lorda Mq. 175 circa x 75% = Mq. 131,00

==========

Totale Sup. Lorda Commerciale Ragguagliata = Mq. 919,50

VALORE INIZIALE

Funzione Turistica	Mq. 919,50 x Euro 350,00	Euro 321.825,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

La percentuale di riduzione per l'assenza di garanzia da vizi (di norma pari al quindici percento) viene confermata, previa attenta riflessione, nella misura del 15%:

CALCOLI

VALORE INIZIALE		Euro 321.825,00 –
Riduzione Applicata 15%		Euro 48.273,75 –
Costi Stimati per la Chiusura delle Tre Aperture interne	N.3 x Euro 1.000 =	Euro 3.000,00 =
	RESTANO	Euro 270.551,25
	Valore Arrotondato a	**Euro 270.000,00**

Il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento, nel preciso stato in cui esso attualmente si trova, viene quindi determinato in € 270.000,00 (diconsi Euro duecentosettantamila//00), precisando che detto valore è da ritenersi finale, indipendentemente da eventuali oscillazioni, arrotondamenti di consistenza e/o qualsiasi ulteriore elemento in generale, ivi comprese le eventuali correzioni applicabili in merito allo stato conservativo, ai presumibili costi, adempimenti e/o in generale su quanto in ogni caso resterà in capo all'Acquirente.

18) Eventuale Pignoramento Pro-Quota

Non sono rilevati formali elementi in merito.

19) Eventuale Pignoramento Parziale di Diritti

Trattasi di Pignoramento della Piena Proprietà.

20) Immobili Abusivi Non Sanabili / Valore del solo Terreno

Non si rilevano elementi significativi in merito.

DESCRIZIONE SINTETICA FINALE – LOTTO UNICO

Diritti di Piena Proprietà su Struttura Turistico-Ricettiva, comprendente Fabbricato su quattro piani fuori terra, oltre seminterrato e Resede Pertinenziale Esterno, posta in adiacenza a ulteriore Struttura Ricettiva non oggetto di Pignoramento, il tutto ubicato nel Comune di Chianciano Terme (SI) in Via dei Colli N.65, con accesso attraverso Viabilità e/o Corti Private di altrui proprietà; dotata di Vano Scala e Ascensore su tutti i livelli, così composta: al Piano Seminterrato, comprendente ampia corte esterna di circa Mq.380 con su stante scala scoperta e relativo sottoscala, due distinte e contigue porzioni di Edificio, di cui la prima (sottostante il Corpo di Fabbrica principale) composta da Ingresso-Disimpegno, Cucina, Office, Locale Tecnico, ampia Sala da Pranzo, oltre due Servizi Igienici e Vano Scala, per una Superficie Lorda complessiva di circa Mq.175, la seconda (sottostante il lastrico all'ingresso del Piano Terra) composta da Locali Accessori e Tecnologici (N.2 Magazzini – N.2 Dispense e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

Disimpegno), per una Superficie Lorda complessiva di circa Mq.75, oltre due Vani Tecnologici accessibili dall'esterno (Centrale Termica e Macchine Ascensore) per ulteriori Mq.20 circa, al Piano Terreno composta da un Lastrico Piano scoperto fronte-ingresso per circa Mq.73, Locale di Ingresso su Vano Scala, Locali di Soggiorno, Angolo Bar, Ufficio, due Camere da Letto, Ascensore e quattro Servizi Igienici, per una Superficie Lorda complessiva di circa Mq.177, oltre Balconi per ulteriori Mq.15 circa, al Piano Primo composta da N.7 Camere da Letto dotate di Servizio Igienico privato, oltre Disimpegno, Ripostiglio, Vano Scala, Ascensore, per una Superficie Lorda complessiva di circa Mq.175, oltre Balconi Esterni per ulteriori Mq.12 circa, al Piano Secondo composta da N.7 Camere da Letto dotate di Servizio Igienico privato, oltre Disimpegno, Vano Scala, Ascensore, per una Superficie Lorda complessiva di circa Mq.175, oltre Balconi Esterni per ulteriori Mq.12 circa, al Piano Terzo (sottotetto) composta da N.8 Camere da Letto, N.2 Servizi Igienici Comuni, Disimpegno, Ripostiglio, Vano Scala, Ascensore, per una Superficie Lorda complessiva di circa Mq.175; quanto oggetto di vendita, nel preciso stato fatto e provenienza, è attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI) nel Foglio 18 dalla Particella 295 Subalterno 3 – Categoria D/2 – Zona Censuaria 2 – Rendita Catastale Euro 7.788,17; Impianti autonomi, tutti inattivi – Classe Energetica "G", livello di finitura commerciale, basso livello di conservazione generale, con necessità di manutenzioni ordinarie e straordinarie generalizzate sull'intera Struttura (interne ed esterne), comprendenti necessari lavori di chiusura per tre porte interne e adeguamenti alla Normativa Antincendio in funzione della futura nuova Licenza, oltre tutti gli adempimenti necessari per conseguire la certificazione di Agibilità, i cui costi presunti e a totale carico dell'aggiudicatario sono da intendersi già detratti dal Valore di Stima.

CONCLUSIONE

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene concluso il proprio incarico e restando a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario (anche personalmente in sede di udienza), procede al completamento di tutti gli ulteriori adempimenti, così come disposti dall'ill.mo Giudice nell'Esecuzione.

Chianciano Terme lì 5 Dicembre 2025

C.T.U.

Geometra Andrea Cappelli

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE COME DA DISPOSIZIONI

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5ff52832c1cc525

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati:

01) Visura Catastale Storica dell'Immobile;

02) Planimetria Catastale;

03) Visura Catastale Storica Catasto Terreni;

04) Atto di Provenienza (originario Atto Costitutivo [redacted] – ai rogiti del [redacted] / Notaio in [redacted], Repertorio 54.325 in data 28.12.1981);

05) Nota di Trascrizione R.P. 98-1982;

06) Visura Camerale Storica della Società Intestataria;

07) Altre Ispezioni Ipotecarie Generiche (Elenchi Omonimi + Elenchi Note);

08) Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli;

09) Estratti Cartografici;

10) Planimetrie allegate alle ultime Pratiche Edilizie (Variante Finale alla D.I.A.E. Prot.11.943-2000 e precedente D.I.A.E. Prot.24.904-1996);

11) Attestazione di Abitabilità (Modulistica) Prot.1.568-2002 e successiva Richiesta Integrazione Prot.4.155-2002 da parte del Comune di Chianciano Terme (SI);

12) Planimetria Catastale con Note C.T.U.;

13) Planimetrie Edilizie con Note C.T.U.;

14) Esito Negativo Interrogazione Agenzia delle Entrate (Rif. Eventuali Contratti Opponibili alla Procedura);

15) Documentazione Fotografica;

16) Attestato di Prestazione Energetica Id 0000947149 del 14.10.2025;

Altri Allegati:

17) Consulenza Tecnica d'Ufficio – Formato Privacy;

18) Allegati Tecnici alla Consulenza Tecnica d'Ufficio – Formato Privacy;

19) Ricevute Invio Preventivo alle Parti;

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009